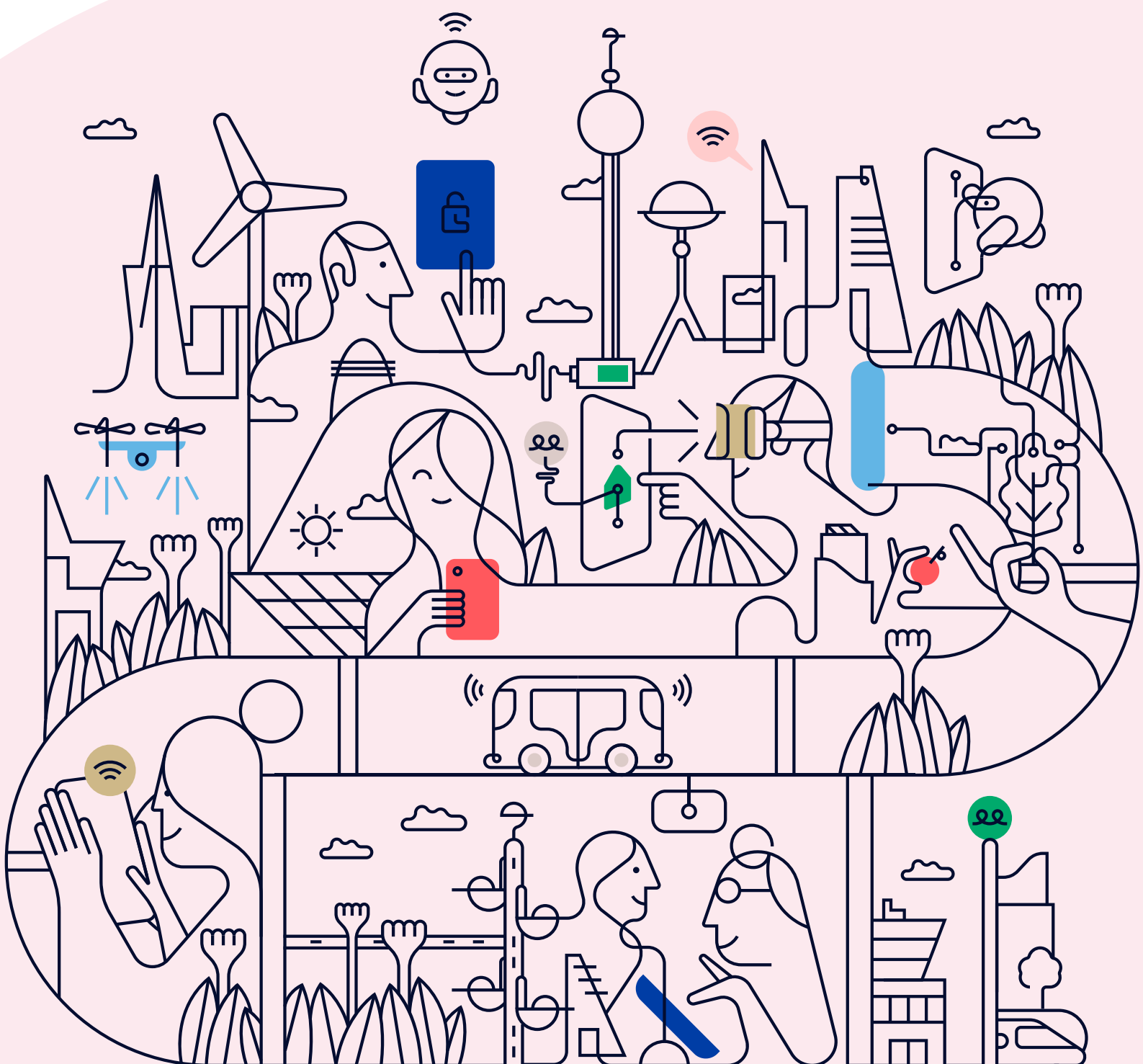




Välkommen till årsredovisningen för Brf Neptunus nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-08-01 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 55:5	1943	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 292 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Olov Johan Liljenberg	Ordförande
Emma Herbert	Suppleant
Maja Bodin	Suppleant
Jonas Duberg	Suppleant
Louis Leonard Lucas Bäckström	Styrelseledamot
Lubomyr Tymofei Melnyk	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

Revisorer

Daniel Alariksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 1960** ● Fjärrvärme ersätter eldning med olja (tidigare ved, kol och koks). - -talet
- 1987** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger (nya balkongplattor gjuts)
Omläggning av tak
- 1993** ● Elstambyte
Rörstambyte
- 1994** ● Tvättstuga och torkrum renoveras
Källare och trapphus målas
Fasad fuktspärrias
Gårdens framsida renoveras
- 1997** ● Gårdens baksida renoveras och fasaden fuktspärrias
Hobbyrum fuktsaneras och renoveras
Mangelrum renoveras
- 1998** ● Torkrum renoveras med nya avfuktare
Källare återställs efter århundrades översvämning 1997
Undercentral saneras och iordningställs till föreningslokal
- 1999** ● Enskikts originalglas från 1943 i entréerna byts ut mot moderna isolerglas
Bastu och pentry iordningställs i närhet till föreningslokal
Isolerglas monteras i samtliga lägenheter och trapphus
- 2000** ● Källsortering införs, införskaffande av sopskåp vid A & F
- 2001** ● Byggande av sarger och påfyllning av matjord till odlingslotter
Införskaffande av 2 st nya tvättmaskiner till tvättstuga
Montering av kodlås till entrédörrar
- 2002** ● Inköp och installation av ny torktumlare
Byte av armaturer i varje trapphus och utelampor vid entréer
- 2003** ● Målning av staket, slipning och lackning av entrédörrar
Ordningställande av gård och parkeringsplats på baksidan

- 2004** ● Iordningställande av övernattningsrum
Installation av bredband
- 2006** ● Installation av nytt bastuaggregat
Installation av digital-TV
- 2007** ● Byte av låskolvar till entré- och källardörrar
Påfyllning av grus på parkering
- 2010** ● Byte av insatser i blandare (i badrum och kök i lgh)
Målning av hängrännor, stuprör och takfot
Sotning av eldstäder och rengöring av ventilationskanaler
Målning och renovering av fönster samt montering av nya tätningslister
Lackning av entrépartier
- 2011** ● Spolning av stammar
- 2012** ● Byte av trasiga tegelpannor, målning av plåtdetaljer samt skorstensfogning.
Nytt torkaggregat i torkrum
Ny cirkulationspump och expantionskärl till värmecentral
Blästring och målning av grindar
- 2013** ● Ventilationskontroll och radonmätning
Målning av tvättstuga och torkrum
- 2014** ● Renovering av grindar
- 2015** ● Installation av säkerhetsdörrar
Tvättstugeinstallationer
- 2016** ● Renovering av trapphus
Ny tvättmaskin
Fågel och insektssäkring av vind
- 2017** ● Byte av värmeväxlare (Kök & badrum)
Belysning utomhus (stolpe)
- 2018** ● OVK underhåll
VVS kontroll Shuntgrupp
Byte av radiatorventiler
- 2019** ● Inköp torktumlare
- 2020** ● Beskäring träd/buskage
Spolning av badrum och kök
Brandskyddskontroll eldstäder
- 2021** ● Målning av utvändiga räcken

- 2021** ● Ventilationsrengöring
Entréparti - Trä
Fasad
Målning av fönster och fönsterdörrar
- 2022** ● Byte av ställdon och styren i undercentral
Installation av larm i källargång
- 2022-2023** ● Installation av 6 st laddboxar för elbil
- 2023** ● Rensning av ventilationskanaler
- 2023-2024** ● OVK-besiktning
- 2024** ● Byte av 4 st kodlås till portdörrar
- 2025** ● Spolning av stamrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
El	Eon
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service
Fjärrvärme	Vattenfall
Larmtjänst	Verisure
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall
Sophämtning	Ragn-Sells
TV och bredband	Telenor
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall
Ventilationsrengöring och OVK-besiktning	AB Evelko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har två (2) av föreningens större lån löpt ut. Styrelsen har förhandlat om lånen och har låst dem med räntesatser på 3,01 % samt 2,80 %. Styrelsen har dessutom bytt bank på dessa lån från Swedbank till Handelsbanken.

Styrelsen har också försökt minska kostnader genom att se över vattenförbrukningen. Detta är gjort genom att justera centralvärmen samt minska uppvärmningen av fastighetens trapphus.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har utökat sopsorteringen med en extra behållare för kartongåtervinning samt begärt översyn av nuvarande kontrakt med fastighetsskötaren.

Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat att fr.o.m 2026-02-01 ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar på 10 % av gällande prisbasbelopp, utbetalad med 1/12 per månad. För året 2026 innebär det en avgift på 493:-/månad.

En vattenskada hos en av våra medlemmar har medfört att föreningen har varit tvungen att betala självkostnadspriset på försäkring.

Dessutom har en vattenskada skett i en av föreningens gemensamma lokaler. Orsaken är under utredning men det verkar som att en trasig pump kan ha varit orsaken till skadan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 875 262	1 832 719	1 750 837	1 757 562
Resultat efter fin. poster	-141 419	-68 998	-172 205	111 987
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	2 728 896	2 046 672	1 364 448	682 224
Taxeringsvärde	49 400 000	50 800 000	50 800 000	50 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	770	734	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	96,3	96,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 506	2 564	2 626	2 685
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 506	2 564	2 626	2 685
Sparande / kvm totalyta, kr	-7	12	-34	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	50	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	218	234	145	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	26	36	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	318	285	231	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	3,43	3,10	-
Räntekänslighet (%)	3,20	3,33	3,58	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi behöver upplysa om förlust på - 141, 419 för bokföringsåret 2025.

Det har berott på stigande underhållskostnader, samt oförutsedda kostnader i underhåll av stamrören samt vattenskador i fastigheten.

För att styra kostnaderna så beslutade styrelsen att öka årsavgiften under 2025 samt sett över icke-nödvändiga kostnaderna. Dessutom har styrelsen sett om föreningens lån samt beslutat att ta en avgift på

andrahandsuthyrning.

2027 så kommer en ny årsavgift avgöras enligt befintlig plan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	100 620	-	-	100 620
Fond, yttre underhåll	2 046 672	-	682 224	2 728 896
Balanserat resultat	-4 713 719	-68 998	-682 224	-5 464 941
Årets resultat	-68 998	68 998	-141 419	-141 419
Eget kapital	-2 635 425	0	-141 419	-2 776 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 782 717
Årets resultat	-141 419
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-682 224
Totalt	-5 606 360

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-5 606 360

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 875 262	1 832 719
Övriga rörelseintäkter	3	16 700	-803
Summa rörelseintäkter		1 891 962	1 831 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 508 585	-1 417 331
Övriga externa kostnader	8	-173 722	-115 725
Personalkostnader	9	-76 244	-70 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 692	-97 308
Summa rörelsekostnader		-1 826 242	-1 700 404
RÖRELSERESULTAT		65 720	131 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		597	3 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-207 735	-203 936
Summa finansiella poster		-207 139	-200 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 419	-68 998
ÅRETS RESULTAT		-141 419	-68 998

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	3 104 316	3 172 008
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 104 316	3 172 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 107 116	3 174 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 552	14 054
Övriga fordringar	15	170 163	300 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 275	91 433
Summa kortfristiga fordringar		266 990	405 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		266 990	405 701
SUMMA TILLGÅNGAR		3 374 106	3 580 509

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 620	100 620
Fond för yttre underhåll		2 728 896	2 046 672
Summa bundet eget kapital		2 829 516	2 147 292
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 464 941	-4 713 719
Årets resultat		-141 419	-68 998
Summa ansamlad förlust		-5 606 360	-4 782 717
SUMMA EGET KAPITAL		-2 776 844	-2 635 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 598 970	2 249 866
Summa långfristiga skulder		5 598 970	2 249 866
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	144 048	3 627 337
Leverantörsskulder		75 656	35 603
Skatteskulder		5 121	5 074
Övriga kortfristiga skulder		27 706	27 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	299 449	270 348
Summa kortfristiga skulder		551 980	3 966 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 374 106	3 580 509

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 720	131 512
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	67 692	97 308
	133 412	228 820
Erhållen ränta	597	3 426
Erlagd ränta	-209 577	-209 170
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 569	23 076
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 364	-64 331
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 043	-117 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838	-159 190
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-134 185	-140 716
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 185	-140 716
ÅRETS KASSAFLÖDE	-133 347	-299 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	293 098	593 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	159 751	293 098

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Neptunus nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	4,00 %
Stomme och grund	0,66 %
Yttertak	16,13 %
Fasader	0,90 %
Balkonger	1,47 %
Stamledningar VA	1,79 %
Stamledningar Värme	0,66 %
Styr & övervakning	2,69 %
El	1,47 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 683 936	1 642 896
Hysesintäkter p-plats	57 586	57 754
Bredband	113 442	117 432
Påminnelseavgift	360	360
Pantsättningsavgift	5 865	3 438
Överlåtelseavgift	11 723	10 031
Administrativ avgift	2 352	882
Öres- och kronutjämning	-2	-74
Summa	1 875 262	1 832 719

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 109	0
Övriga intäkter	10 591	-803
Summa	16 700	-803

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	80 340	63 398
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 327	12 353
Fastighetsskötsel gård enl avtal	94 676	96 043
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 949
Larm och bevakning	1 590	0
Städning enligt avtal	36 520	35 483
Besiktningar	7 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 397
Brandskydd	11 525	8 855
Bevakning	7 222	8 760
Gårdkostnader	3 249	1 196
Gemensamma utrymmen	429	998
Snöröjning/sandning	37 040	93 819
Serviceavtal	26 601	0
Förbrukningsmaterial	3 288	1 434
Summa	340 305	352 684

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	58 800	0
Tvättstuga	11 410	6 370
Dörrar och lås/porttele	2 448	24 931
VVS	47 021	471
Värmeanläggning/undercentral	2 374	0
Elinstallationer	11 907	9 405
Fönster	625	0
Balkonger/altaner	0	3 313
Mark/gård/utemiljö	9 345	0
Vattenskada	12 794	0
Summa	156 723	44 490

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 977	56 993
Uppvärmning	499 956	536 841
Vatten	167 386	59 369
Sophämtning/renhållning	62 628	191 403
Summa	790 947	844 606

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 140	0
Självrisk	2 578	0
Kabel-TV	30 384	0
Bredband	69 099	107 091
Fastighetsskatt	72 408	68 460
Summa	220 609	175 551

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 901	5 533
Tele- och datakommunikation	368	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	573	1 598
Revisionsarvoden extern revisor	3 000	3 000
Styrelseomkostnader	1 016	1 693
Fritids och trivselkostnader	240	0
Föreningskostnader	17 507	19 038
Förvaltningsarvode enl avtal	59 434	56 372
Överlåtelsekostnad	16 979	16 048
Pantsättningskostnad	8 820	6 020
Administration	51 135	6 423
Summa	173 722	115 725

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	55 000
Arbetsgivaravgifter	18 944	15 040
Summa	76 244	70 040

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	208 995	203 716
Dröjsmålsränta	-1 274	63
Kostnadsränta skatter och avgifter	14	157
Summa	207 735	203 936

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 915 637	7 915 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 915 637	7 915 637
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 743 628	-4 646 320
Årets avskrivning	-67 692	-97 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 811 320	-4 743 628
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 104 316	3 172 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>851 000</i>	<i>851 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	27 000 000
Summa	49 400 000	50 800 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	622 906	622 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	622 906	622 906
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-622 906	-622 906
Utgående ackumulerad avskrivning	-622 906	-622 906
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 325	78 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 325	78 325
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-78 325	-78 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 325	-78 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 412	7 116
Transaktionskonto	159 274	137 595
Borgo räntekonto	477	155 503
Summa	170 163	300 214

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 040	7 346
Förutbet försäkr premier	46 091	46 140
Förutbet kabel-TV	11 394	0
Förutbet bredband	15 750	37 599
Upplupna intäkter	0	348
Summa	74 275	91 433

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,80 %	1 942 875	
Stadshypotek AB	2027-03-01	3,10 %	1 456 662	
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,04 %	714 704	748 204
SEB	2028-01-28	3,43 %	1 628 777	1 654 462
Swedbank				1 501 662
Swedbank				1 972 875
Summa			5 743 018	5 877 203
Varav kortfristig del			144 048	3 627 337

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 022 778 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	272	273
Uppl kostn el	9 693	5 466
Uppl kostnad Värme	63 094	63 071
Uppl kostn kabel-TV	7 596	0
Uppl kostn räntor	8 776	10 618
Uppl kostn vatten	4 422	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 446	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	164 724	151 494
Summa	299 449	270 348

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 050 000	7 050 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Lars Olov Johan Liljenberg
Ordförande

Louis Leonard Lucas Bäckström
Styrelseledamot

Lubomyr Tymofei Melnyk
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Daniel Alariksson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 13:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 10:02

DOCUMENT ID:

rkl3A8e1Gg

ENVELOPE ID:

HykhAleJzg-rkl3A8e1Gg

DOCUMENT NAME:

Brf Neptunus nr 3, 717600-1605 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

8f4b497e493847092218650b741e3c9c8cc80aaed92b26
780a636713e4cd391f4a7626a4a9da04c563ed9e6368d
b0fa1a3cfad5384f6ea186c15de2a4c093f3b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS OLOV JOHAN LILJE NBERG l.liljenberg@icloud.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:16 12.05.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. LOUIS LEONARD LUCAS B ÄCKSTRÖM loujul45@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 11:13 12.05.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.159.86
3. Lubomyr Tymofei Melnyk l.melnyk36@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:01 12.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.34.249
4. DANIEL ALARIKSSON daniel.alariksson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:09 12.05.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 130.243.218.78

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 3

Organisationsnummer 717600-1605

Som internrevisor har jag granskat Brf Neptunus 3:s årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31. Granskningen har omfattat en genomgång av bokföringsmaterial och samtliga protokoll från årets styrelsemöten.

Jag har kontrollerat ett urval av verifikat, såsom fakturor och kvitton, för att försäkra mig om att årsredovisningen är rättvisande och fri från väsentliga fel. Styrelseprotokollen har jag granskat i syfte att bedöma större beslut, vidtagna åtgärder samt hur styrelsen har förvaltat föreningen. Syftet har varit att utreda om någon styrelseledamot handlat på ett sätt som kan innebära ansvarsskyldighet eller strider mot föreningens stadgar, bokföringslagen eller bostadsrättslagen.

Utifrån min granskning kan jag konstatera att styrelsen har följt reglerna och inte gjort något som kan leda till ersättningsanspråk mot föreningen. Årsredovisningen är också korrekt upprättad enligt gällande lagar, och jag stödjer fastställandet av resultat- och balansräkningarna samt godkänner att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Med detta i åtanke rekommenderar jag att föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 13:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 10:02

DOCUMENT ID:

Ske308xkzl

ENVELOPE ID:

S1xyhRUIkzl-Ske308xkzl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Daniel Alariksson.pdf

1 page

SHA-512:

d85f4a745ac2bef6d2e4c9a923cc25e697bd3ea049402f
0b87a52d91891ee3ff35c11b43b25e4dbb7017f5bd3d7cf
ef36b5aef632dcb7142bb839270ffca0b43

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL ALARIKSSON	Signed	12.05.2026 13:09	eID	Swedish BankID
daniel.alariksson@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 13:08	Low	IP: 130.243.218.78

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed