



**BRF NEPTUNUS 5**  
**ÅRSREDOVISNING 2022**

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Org.nr: 769601-5218

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 med säte i Stockholm org.nr. 769601-5218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens fastighet är byggd 1942 värdeår 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Neptunus 5	1998-05-01	1942

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. En styrelseansvarsförsäkring är tecknad separat hos AGI Europe.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	garageplatser	200
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1458
<b>Totalt 39 objekt</b>		<b>1658</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 7 st. 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 7 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Tham	Ordförande	2016-07-17	
Anna-Lena Ahlström	Ledamot	2016-07-17	2022-05-31
Suzanne Sun	Ledamot	2017-08-10	
Stefan Erhag	Ledamot	2019-06-03	
Mikael Gadd	Ledamot	2020-05-18	2022-01-13
Tim Mac Nally	Ledamot	2021-06-08	
Ulf Petersson	Suppleant	2016-07-17	
Helena Klefbom	Suppleant	2022-05-31	

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Tham, Anna-Lena Ahlström, Suzanne Sun, Stefan Erhag, Mikael Gadd, Tim Mac Nally. Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning i Uppsala.

Valberedning består av Stefanie Stengård och Hannah Scherlin.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. 8 närvarade och 1 medlem var representerad genom fullmakt, totalt representerade detta 6 röster.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Årsavgifter

Från och med 2022-01-01 höjdes årsavgifterna med ca 2 %. Sedan flera år tillbaka höjer vi årligen avgifterna från den första januari, normalt med cirka 2-3 %. Detta för att möta ökade kostnader för förbrukning (el, vatten, fjärrvärme mm) och för tjänster (förvaltning, städning, underhåll, sophämtning mm) och samtidigt kunna amortera. Att amortera gör oss mindre räntekänsliga och säkerställer våra möjligheter att ta nya lån vid större underhållsåtgärder. Se mer under rubriken **Ekonomi**.

### Garagehyror

Avgiften för en parkeringsplats i föreningens garage höjdes också vid årsskiftet med 2,5 %. Detta är en avtalad årlig höjning från den första januari varje år.

### Övriga väsentliga händelser

Under 2022 amorterade vi totalt 294 000 kr på våra fastighetslån. Balansen mellan storleken på vår "kassa" och när och hur mycket vi amorterar, styrs dels av planerade åtgärder i närtid (0-2 år), dels av behovet av en lagom stor buffert. En allmänt ökad inflation och inte minst de kraftigt ökade kostnaderna för el, fjärrvärme, vatten, sophämtning och räntor påverkade naturligtvis föreningens ekonomi, framför allt i ett längre perspektiv. Se mer under rubriken **Ekonomi**.

### Underhållsplan

En 50-årig underhållsplan (UH-plan) för planerat och periodiskt underhåll har vi haft i flera år. Planen uppdateras kontinuerligt och ligger till grund för allt planerat underhåll och också för hanteringen av balansen mellan amorteringar och kassa.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### Genomfört planerat underhåll och andra förbättringar under räkenskapsåret

- Målning av fönsterbågarnas utsida - Utfördes under ett antal veckor under oktober. Några fönster hade rötskador i delar som inte byttes vid renoveringen 2012, så en del virke byttes ut. Det betyder att vi nu de senaste 10-11 åren bytt ut virket i stora delar av fönstren. Alla tätningslister byttes också ut och flera fönster fick extra vred för att tätta bättre.
- Spolning av avloppsstammarna - Genomfördes under en vecka i september. Samtidigt filmades också ett urval av stammar för att kontrollera flöden och skick. Detta ska göras ungefär vart 10:e år för att vi ska undvika stopp och läckage och för att öka stammarnas livslängd.
- Byte av passersystem - Ett betydligt mer driftsäkert system, nu också med både kod och nyckelbrickor, plus att även garaget är med i samma system.
- Injusteringen av värmesystemet i ett mindre antal lägenheter - Under december månad uppdaterades inställningarna i ett mindre antal lägenheter.

**Pågående eller framtida underhåll och förbättringar**

Dessa punkter har uppdaterats lite sedan förra året, främst avseende på vilket år de planeras att genomföras. Viktigt att notera är att åren för utförande kan komma att förändras/justeras.

Årtal	Ändamål
2023	Garaget - Installation av laddstationer för elbilar och laddhybrider
2024	Gården - Renovering av gårdsbjälklaget
2024	Ventilationen - Åtgärda brister enligt besiktningsprotokoll

**Tidigare genomfört underhåll**

Årtal	Ändamål
2021	Injustering av värmesystemet, uppmätning och injustering av alla radiatorer plus byte av termostater
2019	Nytt cykelställ på gården med 17 platser under tak och möjlighet att enkelt låsa fast cykeln
2019	Förbättrad ventilation i tvättstugan plus ny och bättre torktumlare
2019	Ny belysning i trapphuset med nya armaturer och utbyte av ljuskällor och styrning i befintliga armaturer i källaren, nödbelysning i trapphus och källare
2018	Renovering av trapphuset. Sätta igen oanvända dörrar, nya kabelkanaler, putsning, målning, ny namntavla och en ny matta i entrén, nya namnskyltar och tidningshållare
2018	Helt ny tvättstuga på ny plats och med delvis nya maskiner
2018	Förbättrad säkerhet i garaget och källaren med bl.a. fler kameror, nya brand- och säkerhetsdörrar och godkända utrymningsvägar
2018	Renovering av garaget med bl.a. målning, nytt innertak och renoverad belysning
2018	Installation av fiber med fritt val av leverantör(er) för bredband, TV och telefoni från GlobalConnects stora utbud (tidigare IP-Only)
2018	Installation av tryckstegringspump för bra fart på vattnet i kranar och duschar i alla lägenheter
2017	Renovering av ventilationen med bl.a. totalt 5 nya fläktar, 3 för ventilation och 2 för de öppna spisarna
2017	Nytt styrsystem till undercentralen för förbättrad hantering av värme och varmvatten, inkl. fjärrövervakning
2017	Helt ny hisskorg och ny hissmaskin inkl. dragning av hissen ner till källaren
2017	Renovering av fasaderna med lagning av puts, nya stuprör och målning av hela huset i en kulör lik original
2017	Helt nytt tak med ny stomme (i samband med att vindslägenheten byggdes 2017-2018)
2012	Nya maskiner i tvättstugan, 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp
2012	Nya källarförråd som ersatte vindsförråden
2012	Total renovering av alla fönster med byte av dåligt trä, tätning, målning av utsidan och mellan bågarna
2012	Installation av säkerhetsdörrar från Daloc
2012	Ny garageport från Hörmann
2011	Ny el i alla lägenheter inklusive fastighetscentraler och matningar
2011	Byte av samtliga stammar för vatten, avlopp och el, även värmestammarna centralt i fastigheten
2010-11	Reparationsåtgärder efter stora vattenskador
2009	Renovering av balkongerna mot gården
2004	Renovering av gårdsbjälklaget med nya tät- och ytskikt

## Ekonomi

Grundprincipen i en bostadsrättsförening ska vara att alla medlemmar betalar sin del av vad det kostar att hålla fastigheten i gott skick under hela dess livstid, utslaget per kvadratmeter och år. Hur stor del man betalar årligen baseras på hur stor andel man äger.

Det betyder att alla kostnader för daglig drift och skötsel tillsammans med underhållsbehovet under minst 50 år slås ut per kvadratmeter och år. Den del som är avsedd för underhåll används av oss antingen för att direkt betala för mindre underhåll (som fönstermålning eller ett nytt passersystem) eller för att amortera, vilket möjliggör nya lån för större underhållsarbeten i framtiden. Vi balanserar kassans storlek mot de närmsta årens direkta behov och behovet av att också alltid ha en buffert för oförutsedda händelser.

Genom att höja avgifterna årligen har vi under flera år hållit en jämn avgiftsökning som både täckt ökade driftskostnader och ökade kostnader för framtida underhåll. Vi har under 2020-2022 årligen höjt avgiften med mellan 2-4 procent, dels för att täcka ökade kostnader, dels för att nå en nivå som gör det möjligt att följa vår sedan flera år, drygt 50-åriga, underhållsplan.

Nu ser vi att kostnaderna för förbrukning, drift och inte minst räntor, ökar med mellan 10-25 procent bara i år, kostnaderna för framtida underhåll ökar också rejält. Men eftersom vi hade en ekonomi i bra balans valde vi att inte ta ut hela ökningen direkt på avgiften 2023. Vi planerar i stället att sprida ut höjningen över de närmsta åren och då också kunna basera den på årets, och de kommande årens, faktiska utfall. I år höjde vi med, i sammanhanget, blygsamma 5 procent och hoppas kunna hålla oss runt den siffran även de närmsta åren, men osäkerheten är naturligtvis stor i dagsläget!

Förutom att betala för utfört underhållsarbete, utan att ta upp nya lån, så har vi de senaste tre åren amorterat drygt 331.000 per år i genomsnitt. Vi har idag fortfarande ett positivt kassaflöde som gör det möjligt att fortsätta amortera även under 2023, men vi kommer troligen att dra ner lite på takten de närmsta åren, medan vi sakta tar upp avgiften för att täcka de kraftigt ökade kostnader. Målet är dock att snarast komma upp i en amorteringstakt motsvarande de senaste tre årens.

Hyrorna från våra 8 garageplatser genererar cirka 25 % av våra intäkter. För att säkerställa att vårt garage även i framtiden ska vara ett attraktivt val för alla som behöver en parkeringsplats, både boende i huset och utomstående, planerar vi att under 2023 installera laddningsmöjlighet för el- och hybridbilar, detta var planerat att ske redan under 2020-2022 men förarbetet har fortsatt dragit ut på tiden.

**OBS!** Ett periodiseringsfel i bokföringen gör att elkostnaden för 2021 redovisas som 38.001 kronor för låg, felet följde med och gör att elkostnaden för 2022 redovisas som 38.001 kronor för hög. Ökningen i elkostnad mellan 2021 och 2022 var egentligen "bara" 19.338 kronor. Det fanns också en kreditfaktura för vatten 2021 som gör att det ser ut som att vi har högre kostnader för vatten 2022, fast det var tvärtom. Sammantaget gör ovanstående att de redovisade nyckeltalen för energi och drift ser sämre ut än de i egentligen är.

## Miljö & hållbarhet

Under 2022 har vi fortsatt att optimera förbrukningen av fjärrvärme, bl.a. genom att förse alla fönster med nya tätningslister och med en kontinuerlig övervakning av förbrukningen, samtidigt som vi säkerställt en jämn och behaglig inomhustemperatur.

Vi har sedan tidigare bytt ut all belysning till LED och också minskat antalet ljuskällor. Det ger både lägre servicekostnader och en minskad elförbrukning, vilket i sin tur gör det möjligt att installera laddning för elbilar utan stora och dyra uppgraderingar av elsystemet.

Resultatet av våra ansträngningar att få ner vår energiförbrukning har lett till att vi sedan 2021 ligger i energiklass E, tidigare låg vi i G (!). Med dagens ytterligare lite lägre förbrukning bör vi hamna i energiklass D, vilket är väldigt bra för en fastighet från 1942! En lägre förbrukning av energi minskar både våra kostnader och vår miljöpåverkan.

Vår vattenförbrukning har också gått ner de senaste åren vilket också betyder både minskade kostnader och mindre miljöpåverkan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	310	348	313	-49	87
Skuldsättning, kr/kvm	6 468	6 669	6 944	7 150	7 150
Räntekänslighet, %	10	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	226	158	207	278	259
Driftskostnad, kr/kvm	520	484	476	723	582
Årsavgifter, kr/kvm	668	655	631	606	590
Totala intäkter, kr/kvm	903	886	857	824	813
Nettoomsättning, tkr	1 316	1 291	1 249	1 202	1 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	42	74	-454	-361
Soliditet, %	67	67	66	65	66

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	16 104 296	0	0	16 104 296
Kapitaltillskott/extra insats, kr	7 800 001	0	0	7 800 001
Upplåtelseavgifter, kr	3 011 849	0	0	3 011 849
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 330 325	0	176 000	1 506 325
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>28 246 471</b>	<b>0</b>	<b>176 000</b>	<b>28 422 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 794 894	41 701	-176 000	-7 929 193
Årets resultat, kr	41 701	-41 701	12 776	12 776
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 753 193</b>	<b>0</b>	<b>-163 224</b>	<b>-7 916 417</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 493 278</b>	<b>0</b>	<b>12 776</b>	<b>20 506 054</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 929 193
Årets resultat, kr	12 776
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 916 417</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 875
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 129 542</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 316 199	1 290 619
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-650 653	-588 593
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 023	-38 653
Planerat underhåll		-51 875	-83 419
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-82 309	-78 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 675	-382 197
Summa rörelsekostnader		<u>-1 197 536</u>	<u>-1 171 419</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>118 663</b>	<b>119 200</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	411	443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-106 298	-77 942
Summa finansiella poster		<u>-105 887</u>	<u>-77 499</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 776</b>	<b>41 701</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 724 117	29 763 153
Inventarier och maskiner	Not 8	21 059	42 712
		<u>29 745 176</u>	<u>29 805 865</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 745 176</u>	<u>29 805 865</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		542 681	782 093
Övriga fordringar	Not 9	589	513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	113 785	76 761
		<u>657 055</u>	<u>859 368</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>657 055</u>	<u>859 368</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>30 402 231</u></b>	<b><u>30 665 233</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	16 104 296	16 104 296
Upplåtelseavgifter	3 011 849	3 011 849
Kapitaltillskott	7 800 001	7 800 001
Yttre underhållsfond	1 506 325	1 330 325
	<u>28 422 471</u>	<u>28 246 471</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 929 193	-7 794 894
Årets resultat	12 776	41 701
	<u>-7 916 417</u>	<u>-7 753 193</u>
Summa eget kapital	<u>20 506 054</u>	<u>20 493 278</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 680 000	3 680 000
	<u>3 680 000</u>	<u>3 680 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 750 000	6 044 000
Leverantörsskulder	58 849	72 725
Skatteskulder	120 798	115 828
Övriga skulder	Not 13 48 915	48 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 237 615	210 842
	<u>6 216 177</u>	<u>6 491 955</u>
Summa skulder	9 896 177	10 171 955
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>30 402 231</u></b>	<b><u>30 665 233</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	12 776	41 701
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	387 675	382 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	400 451	423 897
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 100	-28 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 222	11 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	381 573	406 735
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-326 985	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-326 985	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-294 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 000	-400 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-239 412</b>	<b>6 735</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>782 093</b>	<b>775 358</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>542 681</b>	<b>782 093</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,96 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Uppskjuten skatt**

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	974 496	955 464
Hyror	317 952	310 176
Övriga intäkter	23 751	24 979
Bruttoomsättning	<u>1 316 199</u>	<u>1 290 619</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	49 514	54 804
Reparationer	38 424	54 045
El *	131 453	36 113
Uppvärmning	171 341	186 476
Vatten **	27 423	12 934
Sophämtning	62 770	64 616
Fastighetsförsäkring	22 514	23 090
Kabel-TV och bredband	16 280	18 050
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	62 419	58 379
Förvaltningsarvoden	63 101	64 034
Övriga driftkostnader	5 414	16 053
	<b><u>650 653</u></b>	<b><u>588 593</u></b>
<p>* Ett fel i periodiseringen för både 2021 och 2022, medför att kostnaden för el redovisas som 38 001 kr för låg 2021 och 38 001 kr för hög 2022. Faktiska kostnader var 74 114 kr 2021, och 93 452 kr 2022.</p> <p>** En kreditfaktura på 22 987 kr 2021 gör att kostnaden för vatten 2021 ser för låg ut. Faktisk kostnad för 2021 var 35 921 kr</p>		
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	755	978
Administrationskostnader	2 203	10 785
Extern revision	16 875	16 250
Konsultkostnader	0	5 500
Medlemsavgifter	5 190	5 140
	<b><u>25 023</u></b>	<b><u>38 653</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	49 000	49 000
Övriga arvoden	10 992	0
Sociala avgifter	22 317	29 558
	<b><u>82 309</u></b>	<b><u>78 558</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	339	333
Övriga ränteintäkter	72	110
	<b><u>411</u></b>	<b><u>443</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	103 963	75 596
Övriga räntekostnader	2 335	2 346
	<b><u>106 298</u></b>	<b><u>77 942</u></b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	31 569 462	31 569 462
Anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000
Årets investeringar	326 985	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 196 447</b>	<b>37 869 462</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 106 309	-7 745 765
Årets avskrivningar	-366 021	-360 543
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 472 330</b>	<b>-8 106 309</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 724 117</b>	<b>29 763 153</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	17 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 533 000	1 315 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>88 333 000</b>	<b>58 515 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 266	108 266
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 266</b>	<b>108 266</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-65 554	-43 901
Årets avskrivningar	-21 653	-21 653
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 207</b>	<b>-65 554</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>21 059</b>	<b>42 712</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	589	513
	<b>589</b>	<b>513</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	113 785	76 761
	<b>113 785</b>	<b>76 761</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.





Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Mikael Tham

Stefan Erhag

Suzanne Sun

Tim Mac Nally

**Min revisionsberättelse är elektroniskt signerad av**

.....  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.05.2023 07:42

SENT BY OWNER:  
Niklas Feiff • 10.05.2023 16:32

DOCUMENT ID:  
HkrfsXFNn

ENVELOPE ID:  
ry4ziQFE3-HkrfsXFNn

DOCUMENT NAME:  
ÅR Neptunus 5 2022-12-31.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MIKAEL THAM</b> micke.tham@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 17:13 10.05.2023 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/09) IP: 95.193.148.33
<b>2. Rolf Stefan Erhag</b> stefan.erhag@delphi.se	Signed Authenticated	10.05.2023 18:37 10.05.2023 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/09) IP: 217.213.116.220
<b>3. Tim Mattias Mac Nally</b> timmacnally@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 18:38 10.05.2023 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/18) IP: 94.255.241.208
<b>4. Suzanne Shujing Sun</b> sunshujing@yahoo.com	Signed Authenticated	11.05.2023 01:26 11.05.2023 01:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/26) IP: 13.229.237.31
<b>5. NIKLAS FEIFF</b> niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	11.05.2023 07:42 11.05.2023 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Neptunus 5

Org.nr 769601-5218

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala Datum enligt digital signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.05.2023 07:54

SENT BY OWNER:  
Niklas Feiff • 11.05.2023 07:52

DOCUMENT ID:  
HkgYoGWcV3

ENVELOPE ID:  
HyKjGZc42-HkgYoGWcV3

DOCUMENT NAME:  
Rev Ber neptunus 5 2022.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	11.05.2023 07:54 11.05.2023 07:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

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