

Årsredovisning
för
Brf Neptun, Karlstad

716424-1080

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Neptun, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-16

Allmänt om verksamheten

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptun, Karlstad, får härmed avlämna redovisning för föreningens verksamhet under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 2 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i elva våningar med totalt 38 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

17 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 3 769 kvm.

Föreningen äger marken, fastighetsareal 840 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland, försäkringsbolag.

Bostadsrättsförsäkring ingår för alla bostadsrättslägenheter.

Ett tilläggsavtal är tecknat med ComHem innebärande att grundutbudet i alla lägenheter har tillgång till digital Tivo Silver Tv abonnemang.

PR

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar göras med minst 0,3 % av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. I enlighet med stadgarna avsattes 114 000 kr till *Yttre fond* (för fastighetsunderhåll). Beslut om avsättningen tas på föreningens årsstämma. Avsatt per 2021-12-31 är 2 629 832,75kr.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter en underhållsplan som finns framtagen och att man kontinuerligt ser över den kostnadsmassan. Föreningens mål är att inte behöva höja månadsavgiften, att ha kapital för att kunna göra extra amorteringar på lån, ha kapital för att möta kommande kostnadsökningar samt ha likvid för oförutsedda kostnader. Några större investeringar är inte planerade 2022.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med HSB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och städning. Kontinuerligt förs en dialog med HSB om kvaliteten i genomförandet av uppdraget.

Samfällighetsföreningen Vågmästaren

Föreningen är genom anläggnings beslut 2000-02-19 delägare i *Samfällighetsföreningen Vågmästaren*, Karlstad. Samfälligheten leds av en särskild styrelse och separat årsredovisning upprättas. Neptun har för närvarande en ledamot i samfällighetens styrelse. Föreningens andelstal är 9,5 %.

Anläggningen består av: Kommunikationsnät, Grönområden, Parkeringsplatser, Lekplats, Båtplatser, Renhållning, VA & Dagvatten, Belysning av gemensamma anläggningar, Tvättstugor, Gemensamhetslokal, Förråd för samfälligheten, Bokningssystem för tvättstugor och föreningslokal. PR

Samfällighetens areal är 25475 kvm.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.
Under året har två överlåtelser skett.
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning som avslutades under 2021.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Föreningen har en lånepolicy enligt följande:

"Föreningen skall ha låneportföljen delad i tre till fyra st. del-lån. Del-lån med kapital för närvarande mellan 4 och 8 miljoner kr. Styrelsen har i uppdrag att eftersträva en jämn spridning mellan lånens villkorsändringsdagar: Högst 2 st. lån får ha villkorsändringsdag i samma av nedanstående intervall:

- Rörlig ränta - 1 års bindning*
- 2 - 3 års bindning*
- 4 - 10 års bindning."*

Lånesammanställning se under Not 8

21 365 080 kr förfaller inom 5 år.

Grundamortering är ca 2,2% av lånebeloppet på årsbasis.

En extra amortering har gjorts på 500 000 kr. Total amortering 2021 gjordes med 972 675 kr.

Genomsnittsräntan har under året varit 1,1%. Genomsnittsräntan för kommande år beräknas bli 1,30%

Föreningens likviditet är god. Föreningens likvida medel per 2021-12-31 på totalt 1 379 375,23.

Resultat och balansräkning framgår av bifogade redovisningshandlingar.

Verksamhet under året.

Avtal om energioptimering från 2019-03-01 på 5 år där vi beräknas göra en energi besparing på ca 3% årligen.

Vår lilla plantering har som vanligt genom god omvårdnad följt säsongens växlingar. Vår tomt och julgran har fått sällskap med en lykta under året-

Vår traditionella glögg och pepparkaksträff hölls som tradition trots pandemi och jul korg med tomt, som visade sig vara uppskattat.

Under året har 5 ordinarie styrelsemöten genomförts, varav ett konstituerande.

Informationsblad till medlemmarna har distribuerats under året.

Avgränsning mot Herrhagsparken har uppförts liksom platsättning för utemöbel.

PD

Planerad verksamhet under kommande år.

Budget finns upprättad för 2022, samt även en långtidsprognos som omfattar perioden 2022-2029 där antaganden gjorts att allmänna kostnader kan komma att öka med 3 % årligen och el- och värmekostnaderna med 3 %.

Ett lån skall skrivas om och placeras inom den räntepolicy som antagits av föreningen.

Fönster i entré parti skall putsas enligt plan.

OVK besiktning skall enligt plan genomföras har inte genomförts 2020 med anledning av pandemin.

Besiktning av flagnad färg på fönsterbågar genomföras samt målning efter besiktning.

Eventuellt uppsnyggning av entreén nedre plan.

Installation av ytterligare EcoGuard inne givare för övervakning av temperaturen i lägenheterna.

Byte av samtliga termostater på elementen i lägenheterna.

Byte av tryckstegringspumpar på inkommande vatten för ett jämnare och bättre tryck

Införskaffande av ett par parkbänkar enligt förslag samt avgränsning mot parken. Möblering av plattsättningen i avgränsningen mot parken.

Årsstämma kommer att genomföras.

Samt någon aktivitet för boende.

Styrelse

Styrelsen har sedan 2020 års föreningsstämma haft följande sammansättning:

Rolf Skanslie	Ledamot	Ordförande
Lars-Åke Nilsson	Ledamot	Kassör
Per Ljungqvist	Ledamot	Sekreterare
Ann-Christine Häll Nyman	Ledamot	
Stefan Borsch	Ledamot	
Eva Eng Norbäck	Suppleant	
Anne May Hidén	Suppleant	
Marianne Runsten	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Rolf Skanslie och Lars-Åke Nilsson i förening.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden inklusive konstituerande.

Arvode till styrelsen har utgått med 42 200 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar, försäkringsbolag.

Revisorer

Peter Rosengren
Owe Jonsson

Ordinarie Lorka Revision AB
Internrevisor

Valberedning

Karin Vogt
Kenneth Nyman
Rose Marie Åhs

Sammanställande

Föreningens stadgar

Nya stadgar antogs 2018.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften har inte ändrats sedan huset färdigställdes år 2000. Genomsnittlig avgift är 690 kr per kvm och år.

Inga avgiftsförluster har uppstått under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomiskt resultat och ställning

Föreningens ekonomi är stabil. Årsavgifterna har varit oförändrade. För räkenskapsåret uppgår resultatet före avsättningar till 508 243,59 (budget 277 302 kr).

Årets avsättning till yttre fond redovisas som bokslutsdisposition enligt rekommendationer från bokföringsnämnden.

Årets avskrivning görs enligt plan och med 576 000 kr på byggnaden.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes år 2000 och har värde år 2000. Enligt då gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2001-01-01. Detta gällde under fem år. Därefter kom fem år med halv fastighetsavgift. Fastighetsavgift betalas med 1,459 kr per lägenhet 2021.

Räntebidrag

Räntebidraget upphörde fr.o.m. 2011-01-01.

82

Väsentliga avtal: Föreningen har bland annat avtal med nedanstående.

Leverantör:

Väner förvaltning
HSB
Karlstads Energi
Vattenfall
ComHem
Swesafe
Nordisk Hiss
Bostadsrätterna
Wesec
Länsförsäkringar

Avtalstyp:

Ekonomisk/adm. förvaltning
Teknisk förvaltning/energioptimering
Värme/el och fiber
El
TV
Nyckelförvaring
Hissunderhåll
Support till styrelsen
Postbox/ellås
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg

PR

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 681	2 595	2 683	2 687	2 700
Resultat efter finansiella poster	508	501	-76	553	495
Soliditet (%)	62,3	60,8	59,5	58,8	57,4
Balansomslutning tkr	57 282	57 796	58 364	59 062	59 494
Belåning per m2	5 668	5 926	6 059	6 491	6 762
Räntekostnad per m2	62	78	75	78	102

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 323 000	8 005 000	2 515 833	3 784 208	501 275	35 129 316
Reservering till yttre fond			114 000	387 275	-501 275	0
Årets resultat					508 244	508 244
Belopp vid årets utgång	20 323 000	8 005 000	2 629 833	4 171 483	508 244	35 637 560

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 171 484
årets vinst	508 244
	4 679 728

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	114 000
i ny räkning överföres	4 565 728
	4 679 728

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

pp

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 677 572	2 595 349
Övriga rörelseintäkter		3 643	0
Summa rörelseintäkter		2 681 215	2 595 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 243 460	-1 088 370
Personalkostnader	4	-48 620	-61 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 750	-646 750
Summa rörelsekostnader		-1 938 830	-1 797 088
Rörelseresultat		742 385	798 261
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 141	-296 986
Summa finansiella poster		-234 141	-296 986
Resultat efter finansiella poster		508 244	501 275
Resultat före skatt		508 244	501 275
Årets resultat		508 244	501 275

PE

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

508 244

501 275

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

646 750

646 750

Övrigt

1 138

1 976

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 156 132

1 150 001

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 353

-822

Förändring av leverantörsskulder

17 155

-56 039

Förändring av kortfristiga skulder

-67 913

-4 907 912

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 100 021

-3 814 772

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-972 675

3 892 925

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-972 675

3 892 925

Årets kassaflöde

127 346

78 153

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 252 030

1 173 877

Likvida medel vid årets slut

1 379 376

1 252 030

PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	55 782 250	56 358 250
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	70 750
Summa materiella anläggningstillgångar		55 782 250	56 429 000

Summa anläggningstillgångar		55 782 250	56 429 000
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 218	1 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	119 118	113 765
Summa kortfristiga fordringar		120 336	114 983

Kassa och bank

Kassa och bank		1 379 375	1 252 030
Summa kassa och bank		1 379 375	1 252 030
Summa omsättningstillgångar		1 499 711	1 367 013

SUMMA TILLGÅNGAR		57 281 961	57 796 013 <i>pd</i>
-------------------------	--	-------------------	-----------------------------

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 323 000

20 323 000

Förlagsinsatser

8 005 000

8 005 000

Fond för yttre underhåll

2 629 833

2 515 833

Summa bundet eget kapital

30 957 833

30 843 833

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 171 484

3 784 209

Årets resultat

508 244

501 275

Summa fritt eget kapital

4 679 728

4 285 484

Summa eget kapital

35 637 561

35 129 317

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

3 942 270

4 914 945

Summa långfristiga skulder

3 942 270

4 914 945

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17 422 810

17 422 810

Leverantörsskulder

48 145

30 990

Skatteskulder

4 634

3 496

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

226 541

294 455

Summa kortfristiga skulder

17 702 130

17 751 751

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 281 961

57 796 013

PR

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt med K-2 reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Årsredovisningen upprättas enligt (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror avsiseras i förskott men redovisas så att endast det som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomtsbeskattning. Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter beräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs linjärt och med 1% på anskaffningsvärdet 55 100 000 kr. Resterande avskrivningstid 86 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdeförändring hanteras genom nedskrivning/uppskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Revisionsarvode har utgått med 8 750 kr (8 750 kr).

Styrelsearvode har utgått med 42 200 kr (55 400 kr). Exkl. sociala avgifter.

Skulder till kreditinstitut

Föreningens lån är korttids bundna som förfaller inom ett år. Föreningen bedömer att lånen är av kortfristig karaktär och de redovisas därför som kortfristiga samt den del som kommer att amorteras under 2022, vilken redovisas som kortfristig del.

PR

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-2 600 952	-2 492 579
El debitering	-76 619	-102 771
Övrigt	-3 643	
	-2 681 214	-2 595 350

Not 3 Driftskostnader och underhållskostnader

	2021	2020
Arvode för teknisk förvaltning	49 995	50 708
Rep och underhåll	253 503	227 426
Löpande underhåll hiss	3 582	7 746
El	176 600	150 486
Värme	176 939	123 859
Vatten och avlopp	84 749	86 096
Renhållning	48 096	48 096
Gemensamhetsanläggning	112 137	101 412
Fastighetsförsäkring	40 096	39 001
ComHem	97 014	96 891
Fastighetsavgift	55 440	54 302
Övriga driftskostnader	36 348	28 769
Revisionsarvode	8 750	8 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	51 380	50 986
Administrationskostnader/stämman mm	48 831	13 842
	1 243 460	1 088 370

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelse arvoden	42 200	55 400
Sociala kostnader	6 420	6 568
Totalt	48 620	61 968

Not 5 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 100 000	55 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 100 000	55 100 000

PR

Ingående avskrivningar	-6 991 750	-6 415 750
Årets avskrivningar	-576 000	-576 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 567 750	-6 991 750
Utgående redovisat värde	47 532 250	48 108 250
Taxeringsvärden byggnader	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	49 000 000	49 000 000
Bokfört värde mark	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

Not 6 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 750	353 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 750	353 750
Ingående avskrivningar	-283 000	-212 250
Årets avskrivningar	-70 750	-70 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 750	-283 000
Utgående redovisat värde	0	70 750

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Samfälligheten	30 250	25 353
Förutbetalda försäkringspremier	16 816	16 552
Tele 2	24 408	24 207
Renhållning	12 024	12 024
Vatten	22 749	22 800
Väner förvaltning AB	12 871	12 829
	119 118	113 765

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånen är per 2021-12-31 placerade enligt följande:

Långivare	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2021	Amortering år
SEB	1,12%	2023-03-28	7 058 355	
SEB	0,37%	2022-03-28	5 505 800	
Handelsbanken	1,51%	2023-03-30	4 810 925	
Handelsbanken	0,84%	2025 03-30	3 990 000	
Summa			21 365 080	972 675 kr

Kortfristig del av långfristig skuld

-17 422 810

PL

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	35 942 184	35 942 184
Eventuella förpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	2 200	2 200
Förskotts betalda årsavgifter och hyror	132 187	226 917
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
El	23 200	23 923
HSB	2 875	19 352
Div	330	330
Fjärrvärme	27 750	13 733
Smekab	30 000	
	226 542	294 455

Not 10 Eventuella förpliktelser

Det finns inga eventuella förpliktelser.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut.	35 942 184	35 942 184
	35 942 184	35 942 184 <i>pe</i>

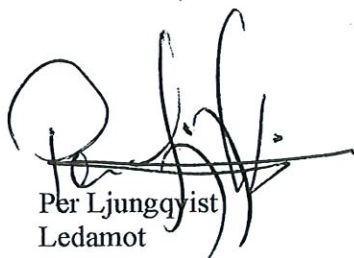
Karlstad 2022-02-02



Rolf Skanslie
Ordförande



Lars-Åke Nilsson
Ledamot

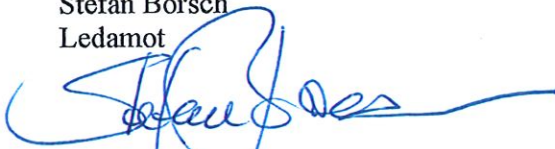


Per Ljungqvist
Ledamot

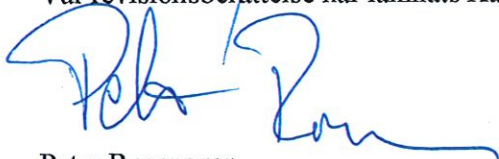


Ann-Christine Häll Nyman
Ledamot

Stefan Borsch
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats Karlstad 2022-02- 28



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor



Owe Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptun, Karlstad, org. nr 716424–1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptun, Karlstad för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. 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 på 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. Risken 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Neptun, Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 28/2-2022



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Owe Jonsson
Den föreningsvalda revisorn