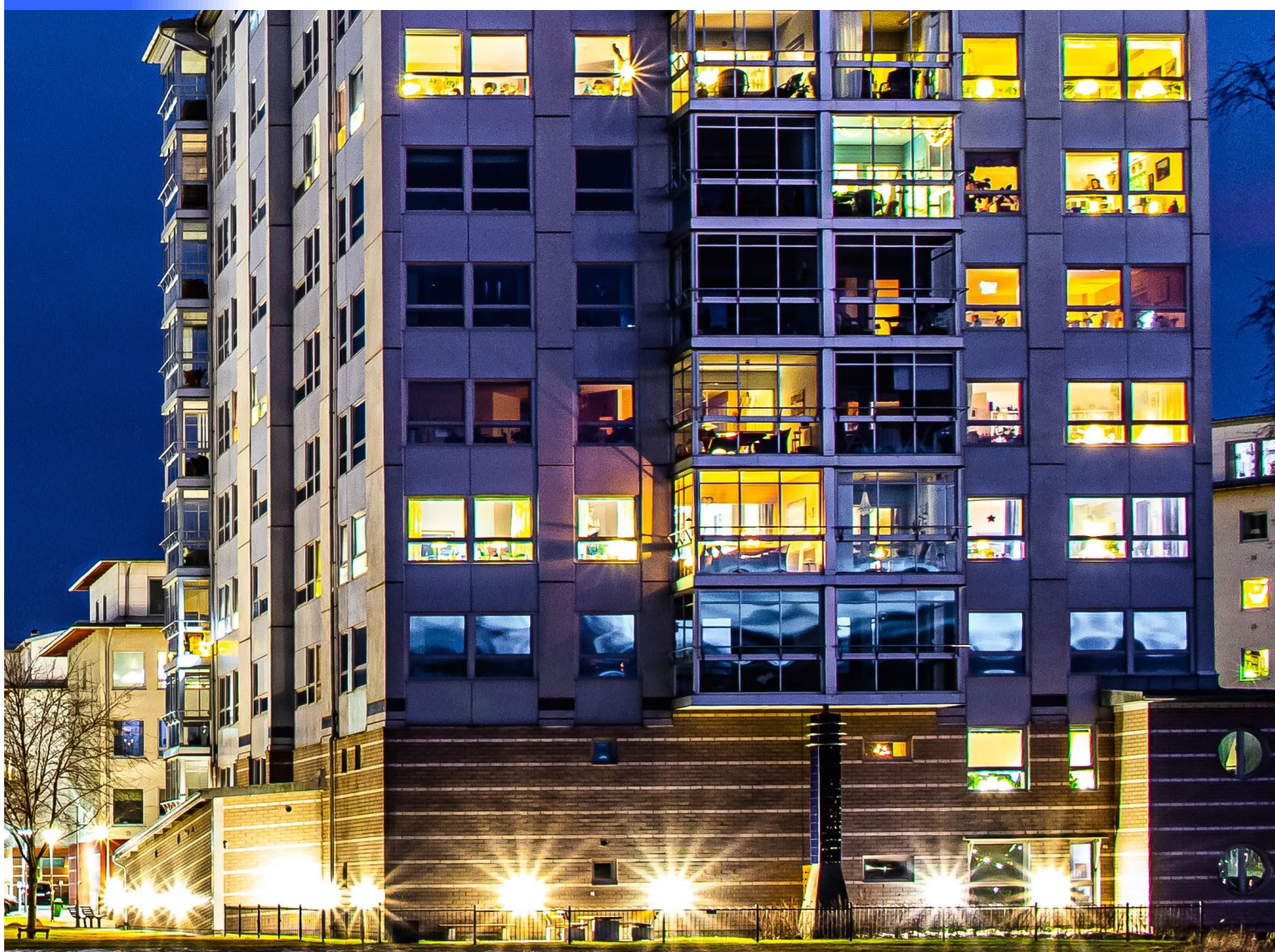




Årsredovisning för Brf Neptun

RÄKENSKAPSÅRET 2022

716424-1080



Styrelsen för Brf Neptun, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Undertecknande	16
Bilaga	17
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till "ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheten Vågmästaren 2, Karlstad består av ett flerbostadshus på *Strandvägen 29* i elva våningar med totalt 38 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning brf:

17 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Boyta upplåten med bostadsrätt 3769kvm

Total yta (boyta + lokalyta) kvm *

Föreningen äger marken, fastighetsareal 840 kvm.

Lokalyta kvm*; Lägenhetsförråd, el/värmecentral, centraldammsugare till alla lägenheter, Entré i bottenplan/trappa/hiss entréplan vån 2-11.

(*Total yta/lokalyta ej tillgänglig, skall tas fram under 2023)

Fastigheten har 38 st inglasade lägenhetsbalkonger och 2 st öppna lägenhetsbalkonger, 2 st lägenhetsbryggor, inhägnad uteplats med plattsättning för bord och soffor samt cykelställ och soffor vid entrén. Korttidsparkering för ur och i lastning vid huset.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar, försäkringsbolag.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. 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 2022-12-31 är 2 743 833 kr

72 ps

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter en framtiden underhållsplan och att man kontinuerligt ser över planens kostnads massa. Föreningens mål är att ha en stabil ekonomi och 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. Likvid för oförutsedda kostnader bör uppgå till minst 25% av årsavgiften. Årsavgiften 2,6 mkr har varit oförändrad sedan huset var inflyttningsklart år 2000. I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, kabel-tv, bostadsrättstillägg samt internetanslutning 250/100 Mbit/s. Föreningens skuldsättning per den 31/12 2022 var 5 530kr per m2. Föreningens resultat (avkastning) skall motsvara självkostnad (nollresultat) på lång sikt, enstaka år kan ha plus eller minus resultat. Ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter. Avkastningen ligger i en bra boendekostnad, bra boendemiljö och en möjlig värdestegring på bostadsrätten.

Fastighetsförvaltning

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rolf Skanslie	Ordförande
Peter Ljungqvist	Ledamot
Stafan Borsch	Ledamot
Rose-Marie Åhs	Ledamot
Lars-Åke Nilsson	Ledamot
Eva Eng Norbäck	Suppleant
Anne May Hidén	Suppleant
Marianne Runsten	Suppleant

Vid stämman avgick Ann.Christine Häll Nyman ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 53 585 kronor exkl. sociala avgifter.

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

Revisor

Peter Rosengren	Ordinarie Lorka Revision AB
Owe Jonsson	Internrevisor

Valberedning

Karin Vogt	Sammanställande
Jan Åke Nilsson	
Maj Ståhl	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018.

PR RS

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning/Fast.skötsel/Energioptimering
Karlstads Energi	El och värme
Samfällighet	Renhållning, VA
Tele2 Sverige/ComHem	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband 250/100 Mbit/s
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Swesafe	Nyckelförvaring
Nordisk Hiss	Hissunderhåll
Wesec	El lås/postboxar
Bostadsrätterna	Support till styrelsen

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut registrerad 2000-02-10 delägare i samfällighetsföreningen Vågmästaren, Karlstad.

Andelstalet 9,5% redovisas i beslut registrerat 2011-12-30 (38 av 400 lgh).

Föreningen nominerar förslag till ledamot till samfällighetens styrelse.

I samfälligheten ingår lägenhet Strandvägen 9, tvättstugor med bokningssystem, 3 st parkeringsgarage, carportar, parkeringar mark med motorvärmarruttag, elbilsaddare, cykelrum, återvinningsrum, soprum och hamn anläggningar.

Samfällighetens areal är 25475 kvm.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Lånepolicy

"Föreningen skall ha låneportföljen delad i 3-4 st. del-lån. Del-lånen skall vara ungefär lika stora. Styrelsen har i uppdrag att eftersträva en jämn spridning mellan lånens villkors-ändringsdagar: 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 9

20 843 060 kr förfaller inom 5 år

Grundamortering är c:a 2,2% av lånebeloppet på årsbasis.

Total amortering 2022 gjordes med 576 000 kr

Genomsnittsräntan har under året varit 1,2% och beräknas bli c:a 3,5% 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

RS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Byte av samtliga elements termostater

Installation av EcoGuard innegivare för övervakning av temperaturen i lägenheterna

Byte av tryckstegringspumpar på inkommande vatten för jämnare och bättre tryck

Genomförd OVK besiktning

Inhägnad av uteplats mot parken och platsättning för placering av parkbänkar och bord.

Tecknat avtal om bredband med Bahnhof 250/100 Mbit/s

Fönsterputs i ingångsparti

Nytt städavtal tecknat med HSB

Planerad verksamhet under 2023

Installation av solpaneler på taket för egen elproduktion

Anlita godkänd värderare för värdering av vår fastighet och mark

Ta fram 10-årig långtidsprognos för likvida medel vid respektive års slut.

Nya stadgar som motsvarar ny lagstiftning.

Installation av staket för att förhindra att folk genar vid vårt teknikrum

Ta fram uppgifter på totalytan (boytan + övriga uppvärmda ytor)

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften har inte ändrats sedan huset färdigställdes år 2000. Genomsnittlig avgift är 690 kr per m2. och år. Inga avgiftsförluster har uppstått under året.

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har föreningen ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig varför avgiftshöjningar det närmsta åren inte går att utesluta.

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 uppgår till 1519 kr per lägenhet för 2022.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. Samarbetet fungerar mycket bra.

RS

*Alla nyckeltal angivna per kvm i flerårsöversikten nedan avser per kvm boyta då uppgift på totalytan (boyta + lokalytor) för närvarande inte är tillgänglig. Förklaringar av nyckeltal se bilaga på sidan 17 som bilaga hämtade från HSB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning kr	2 597	2 681	2 595	2 683	2 687
Resultat efter finansiella poster kr	180	508	501	-76	553
Sparande i kr per m ²	308	374	365	193	362
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9	9
Energikostnad kr per m ²	105	108	88	108	71
Årsavgift per m ² (kr)	690	690	690	690	690
Lån per m ² bostadsyta (kr)	5 530	5 677	5 927	6 073	6 392
Soliditet (%)	62,7	62,2	60,8	59,3	58,8
Balansomslutning kr	57 141	57 282	57 796	58 364	59 062
Räntekostnad kr per m ² .	66	62	78	75	78

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt stadgarna	20 323 000	8 005 000	2 629 833 114 000	4 171 483 -114 000	508 244	35 637 560 0
Disposition av föregående års resultat:				508 244	-508 244	0
Årets resultat					180 668	180 668
Belopp vid årets utgång	20 323 000	8 005 000	2 743 833	4 565 727	180 668	35 818 228

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 565 727
årets vinst	180 668
	4 746 395

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	168 000
	4 578 395
	4 746 395

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

RS

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 592 848	2 677 572
Övriga rörelseintäkter		4 090	3 643
Summa rörelseintäkter		2 596 938	2 681 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 415 847	-1 124 551
Övriga externa kostnader	4	-115 976	-118 909
Personalkostnader	5	-60 379	-48 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-576 000	-646 750
Summa rörelsekostnader		-2 168 202	-1 938 830
Rörelseresultat		428 736	742 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 072	-234 141
Summa finansiella poster		-248 068	-234 141
Resultat efter finansiella poster		180 668	508 244
Resultat före skatt		180 668	508 244
Årets resultat		180 668	508 244

PR RS

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

55 206 250

55 782 250

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

55 206 250

55 782 250

Summa anläggningstillgångar

55 206 250

55 782 250

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 222

1 218

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

70 854

119 118

Summa kortfristiga fordringar

72 076

120 336

Kassa och bank

Kassa och bank

1 862 927

1 379 375

Summa kassa och bank

1 862 927

1 379 375

Summa omsättningstillgångar

1 935 003

1 499 711

SUMMA TILLGÅNGAR

57 141 253

57 281 961

RS
PR

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

2 743 833

2 629 833

Summa bundet eget kapital

31 071 833

30 957 833

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 565 727

4 171 484

Årets resultat

180 668

508 244

Summa fritt eget kapital

4 746 395

4 679 728

Summa eget kapital

35 818 228

35 637 561

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

3 790 000

3 942 270

Summa långfristiga skulder

3 790 000

3 942 270

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

17 053 060

17 422 810

Leverantörsskulder

302 384

48 145

Skatteskulder

674

4 634

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

176 907

226 541

Summa kortfristiga skulder

17 533 025

17 702 130

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 141 253

57 281 961

RS
PE

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

180 668

508 244

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

576 000

646 750

Övrigt

-3 964

1 138

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

752 704

1 156 132

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

48 264

-5 353

Förändring av leverantörsskulder

254 239

17 155

Förändring av kortfristiga skulder

-49 634

-67 913

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 005 573

1 100 021

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-522 020

-972 675

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-522 020

-972 675

Årets kassaflöde

483 553

127 346

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 379 375

1 252 030

Likvida medel vid årets slut

1 862 927

1 379 376 *RS*

RM

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en 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 avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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 enligt plan. 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 värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

pe/RS

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-2 600 952	-2 600 952
Eldebitering	-100 269	-76 619
Övrigt	-4 090	-3 643
Halv månadsavgift har debiterats under januari 2022	108 373	0
	-2 596 938	-2 681 214

RS
PR

Not 3 Driftskostnader och underhållskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	51 162	49 995
Rep och underhåll	403 223	253 503
OVK/ Filter	71 138	3 402
Löpande underhåll hiss	6 874	3 582
El	158 884	176 600
Värme	180 180	176 939
Vatten och avlopp	86 453	84 749
Renhållning	48 185	48 096
Gemensamhetsanläggning	118 643	112 137
Fastighetsförsäkring	41 588	40 096
Kabel TV kostnad	162 946	97 014
Fastighetsavgift	51 482	55 440
Övriga driftskostnader	24 890	17 652
Trädgårdskostnader	9 570	3 108
Förbrukningsmaterial	629	2 238
	1 415 847	1 124 551

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefon och porto mm.	11 013	9 948
Revisionsarvoden	9 750	8 750
Förvaltningskostnader	51 548	51 380
Övriga föreningskostnader	43 666	48 831
	115 977	118 909

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelearvoden	53 585	42 200
Sociala kostnader	6 794	6 420
Totalt	60 379	48 620

AC

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 350 000	63 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 350 000	63 350 000
Ingående avskrivningar	-7 567 750	-6 991 750
Årets avskrivningar	-576 000	-576 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 143 750	-7 567 750
Utgående redovisat värde	55 206 250	55 782 250
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	25 000 000
	78 400 000	49 000 000
Bokfört värde byggnader	46 956 250	47 532 250
Bokfört värde mark	8 250 000	8 250 000
	55 206 250	55 782 250

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 750	353 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 750	353 750
Ingående avskrivningar	-353 750	-283 000
Årets avskrivningar	0	-70 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 750	-353 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Samfälligheten	0	30 250
Förutbetalda försäkringspremier	17 694	16 816
TV/ Bredband	37 751	24 408
Renhållning	0	12 024
Vatten	0	22 749
Vänerförvaltning AB	0	12 871
Medlemskap Bostadsrätterna 2023	5 460	0
Kreditfaktura	9 950	0
	70 855	119 118

ARKS

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,12	2023-03-28	6 888 355
SEB	3,13	2023-03-28	5 357 800
Handelsbanken	1,51	2023-03-30	4 706 905
Handelsbanken	0,84	2025-03-30	3 890 000
			20 843 060

Kortfristig del av långfristig skuld

-17 053 060

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 522 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 18 233 060kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	2 857	2 200
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	115 738	132 187
Upplupna revisionsarvoden	8 875	8 000
El	22 497	23 200
HSB	0	2 875
Div	0	330
Fjärrvärme	26 940	27 750
Smekab	0	30 000
	176 907	226 542

Not 10 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

Not 11 Ställda säkerheter

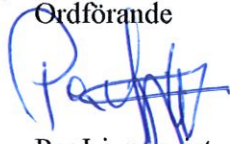
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut.	35 942 184	35 942 184
	35 942 184	35 942 184

AD RS

Karlstad 2023-03-08



Rolf Skanslie
Ordförande



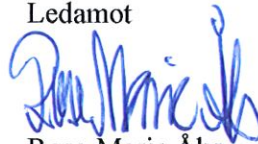
Per Ljungqvist
Ledamot



Stefan Borsch
Ledamot



Lars-Åke Nilsson
Ledamot



Rose-Marie Åhs
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/3-2023



Peter Rosengren
Auktoriserad revisör



Ove Jonsson
Revisör

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 2022.

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 2022 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 upplýsning, 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, förfälskning, 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 2022 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 fortlopande 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 försumelse 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 revisorers bedömning 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 14/3 -2023



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Owe Jonsson
Den föreningsvalda revisorn

Bilaga

Definitioner av nyckeltal hämtade från HSB

Årsavgift Årsavgiften bör vara satt både för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Jämna uttag av årsavgifter ger en ekonomisk trygghet för de boende och visar att föreningen har en stabil ekonomi. Om årsavgiften är för lågt satt finns en risk för plötsliga höjningar, vilket kan sänka priset på föreningens bostadsrätter. Vilken nivå årsavgiften bör ligga på styrs av behoven. Analysera därför övriga nyckeltal och bedöm risken för avgiftshöjningar. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Energikostnad Har föreningen höga energikostnader? Värde visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan – boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett **riktmärke** för en normal energikostnad är i dagsläget **ca 200 kr/kvm**. Många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Skuldsättning Hur pass skuldsatt är föreningen? Med skulder avses att föreningen har lån som den betalar räntor på. För att få fram ett värde som är jämförbart delas skulderna med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (skuldsättning/kvm).

Riktvärden: Låg = < 3 000 kr/kvm, Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm
Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm

Sparande En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov och kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).

Riktvärden: Högt = > 301 kr/kvm, Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm
Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm, Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Räntekänslighet Hur påverkas föreningens ekonomi om räntorna plötsligt höjs?

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet. Om räntan går upp med en procentenhet, hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det? En aspekt som inte ska vägas in är om föreningen har bundna eller rörliga räntor. Föreningen kan ha bundna räntor, men när bindningstiden går ut kan räntorna likväl höjas.

Riktvärden: 5 = < 4%, 4 = 4 – 7%, 3 = 7 – 10%, 2 = 10 – 20%, 1 = > 20%

r

Revisor