

BRF NEPTUNUS

Org. nr 769603–8582



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2022

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Neptunus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Fastighet
Hagen 6

Föreningens Ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-15 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse 2022-01-01 – 2022-05-15

Fredrik Östergren
Ebba Hamrén
Martin Lindqvist
Axel Brangefeldt (från 2021-12-06)
Paula Maso

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot

Styrelse 2022-05-15 – 2022-12-31

Fredrik Östergren
Dag Utterborn
Adam Aurén
Ali Esmaili
Kelly Josefsson Waller
Lars Haukeland

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Revisor

Lars Lidgren, L&Y Revision AB

Valberedning

Kristine Wreyford och Katarina Norrman

Föreningsfrågor

- Ordinarie årsstämman hölls den 15 maj 2022
- Styrelsen har under 2022 haft 12 protokollförda möten
- Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 3 lägenheter överlåtits.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Beijer Förvaltning & Bokföring HB.

Fastigheten

Föreningen upplåter två sammanlänkade lokaler med hyresrätt.

Totalyta byggnader är, enligt taxeringsbeskedet 1 897 m², varav 1 824 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² lokalyta.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Small Island Chocolates	73 kvm	Kommer sägas upp fr o m november 2024

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**Städdagar**

Städdag hölls i maj (ej höst pga balkongbyggnationer).

Brandinspektion

I januari genomfördes en brandinspektion av Anticimex.

Sotning/Rensning från- och tilluft

Under februari genomfördes sotning och rensning av från- och tilluft av Peter Sotare

Balkongbyggnation

Balkonger färdigställdes under hösten och vintern av Fästeb AB.

Renovering av rökgångar i B-huset

Projektet genomfördes under höst och vinter.

Trivselregler

För allas trevnad tog styrelsen fram trivselregler under hösten. Återfinns på styrelsesidan på egrannar.se.

Ekonomi

Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.

Nyckeltalen har ändrats i enlighet med lagkrav från 2023. Lån redovisas per kvm.

Räntekänslighet beräknas som hur stor andel är en procents räntehöjning av årsavgifterna.

	2022	2021	2020	2019	2018
Kassalikviditet	168%	108%	129 %	286 %	258 %
Föreningens lån kr kvm	3 804	3 846	3 968	4 010	4 171
Belåningsgrad av taxvärde	8,6%	11,6%	12,0 %	12,1 %	15,9 %
Driftskostnad kr per kvm	505	515			
Årsavgift kr per BOA	737				
Energikostnad per kvm	273				
Räntekänslighet	6%				

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserad förlust	- 2 580 453
Årets förlust	- 119 982
Summa	- 2 700 435

Styrelsen föreslår att resultatet och den ansamlade förlusten behandlas så att:

i ny räkning överförs	- 2 951 262
till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärde enligt stadgarna	- 250 827

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2022

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter m.m.	1	1 541 199	1 512 140
Övriga rörelseintäkter		145 187	50
		1 686 386	1 512 190
Rörelsens kostnader	2	- 1 178 317	- 1 048 250
Personalkostnader	3	- 65 000	- 10 605
Avskrivningar	4	- 405 828	- 405 828
Rörelseresultat		37 241	47 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	- 83 820	- 57 168
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		- 46 579	- 9 661
Skatt	6	- 73 403	- 71 173
Årets resultat		- 119 982	- 80 834

Årsredovisning 2022

Balansräkning
Den 31 december

Not

2022

2021

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 384 913

5 389 002

7 384 913

5 389 002

Summa anläggningstillgångar

7 384 913

5 389 002

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda försäkringspremier

0

45 773

Kundfordringar

16 226

1 992 665

Skatter och avgifter

34 381

34 213

Övriga kortfristiga fordringar

0

104 720

50 607

2 177 371

Kassa, Bank och klientmedel

Plusgiro

956 816

713 863

Bank

57 255

194 166

1 014 071

908 029

Summa omsättningstillgångar

1 064 678

3 085 400

Summa tillgångar

8 449 591

8 474 402

W

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital		2022	2021
Bundet eget kapital	8		
Inbetalda insatser		121 000	121 000
Upplåtelseavgifter		24 200	24 200
Medlemsinsatser		2 401 739	0
Fond för yttre underhåll		1 005 329	754 502
		3 552 268	899 702
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		- 2 831 280	- 2 499 619
Årets resultat		- 119 982	- 80 834
Summa fritt kapital		- 2 951 262	- 2 580 453
Summa eget kapital		601 005	- 1 680 751
Skulder långfristiga			
Skulder till kreditinstitut	9	7 215 240	7 296 176
		7 215 240	7 296 176
Skulder kortfristiga			
Leverantörsskulder		5 547	25 758
Skatteskulder		72 293	67 303
Deposition hyra		45 625	45 625
Övriga kortfr skulder		21 566	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488 314	177 292
Övr interimsskulder		0	2 415 180
		633 345	2 858 977
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		8 449 591	8 474 402
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		8 903 000	8 903 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster och inkomstskatt	- 119 982	- 80 834
Avskrivningar	405 828	405 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 846	324 994
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 126 764	- 2 083 689
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	- 2 225 632	2 406 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital	186 978	648 192
Investeringsverksamheten		
Nyanskaffningar	-2 401 739	0
Utnyttjande yttre fond	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	- 80 936	- 230 936
Medlemsinsatser	2 401 739	0
Årets kassaflöde	106 042	417 256
Likvida medel vid årets början	908 029	490 773
Likvida medel vid årets slut	1 014 071	908 029

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde och beräknad livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2022
Byggnad	2,0 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Maskiner och inventarier	20,0 %

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

4

Noter

Not 1

Årsavgifter, Hyror mm

	2022	2021
Årsavgifter	1 272 524	1 262 077
Hyror	196 512	189 504
Bredband/TV intäkter	72 163	60 559
Övriga intäkter	145 187	50
	1 686 386	1 512 190

Not 2

Rörelsens kostnader

Elavgifter	94 183	62 825
Värme	341 731	395 465
Värme förvaltning	0	4 079
Sotning	72 409	9 455
Vatten och avlopp	81 980	112 383
Renhållning och städning	2 018	1 150
Städning trapp	54 671	44 674
Sophämtning	27 830	8 312
Grovsopor	4 220	7 240
Snöröjning	6 996	50 584
Reparation och underhåll av fastighet	232 734	109 314
Kabel-TV	88 642	86 726
Fastighetsförsäkringspremier	41 460	39 878
Fastighetsunderhåll	54 399	44 020
	1 103 273	976 104

Förvaltnings och övriga rörelsekostnader

Postbefordran Telekommunikation Kontorsmaterial	1 474	1 503
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga förvaltningskostnader	2 800	2 300
Förvaltningsarvode	51 012	49 769
Bankkostnader	1 144	1 040
Avgift till organisationer	5 162	5 034
Övriga avdragsgilla kostnader	953	0
	75 044	72 146

Totalt Rörelsens kostnader

1 178 317 **1 048 250**

Not 3

Personalkostnader

Styrelse	50 000	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	15 000	10 605
	65 000	10 605

Not 4

Avskrivning

Byggnad	145 812	145 812
Fastighetsförbättringar	260 016	260 016
	405 828	405 828

Not 5

Räntor

Ränteintäkter		
Räntekostnader för långsiktiga skulder	83 370	56 550
Räntekostnader för kortsiktiga skulder	450	618
	83 820	57 168

Not 6

Skatter

Fastighetsskatt	73 403	71 173
	73 403	71 173

	2022	2021
Not 7		
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	12 755 559	12 755 559
Nyanskaffningar	2 401 739	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>15 157 298</u>	<u>12 755 559</u>
Ackumulerade avskrivningar anläggningstillgångar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivning enligt plan	7 366 557	6 960 729
Årets avskrivningar enligt plan	405 828	405 828
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>7 772 385</u>	<u>7 366 557</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	7 384 913	5 389 002
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	172 000	172 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	27 051 000	23 121 000
Mark	<u>56 558 000</u>	<u>39 522 000</u>
	83 609 000	62 643 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande		
Bostäder	82 000 000	61 200 000
Lokaler	1 609 000	1 443 000

Not 8

Förändring eget kapital	Bundet eget kapital				Fritt Eget Kapital	
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Medlemsinsatser	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 000	24 200		754 502	- 2 499 619	-80 834
Avsatt			2 401 739	250 827	- 250 827	
Uttag						
Disp av föreg års resultat					-80 834	80 834
Årets resultat						- 119 982
Belopp vid årets utgång	121 000	24 200	2 401 739	1 005 329	-2 831 280	- 119 982

Not 9

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Belopp	Ränte- bindningstid
	2022	2022	
Stadshypotek STIBOR 3M + 60 punkter	3,3%	7 215 240	Rörlig 3 månader
Låneskuld med omsättningsdag inom 1 år		<u>7 215 240</u>	
Summa skulder till kreditinstitut		7 215 240	

h

Stockholm 25/4 - 2023

Fredrik Östergren

Adam Aurén

Dag Utterborn

Ali Esmaili

Kelly Josefsson Waller

Lars Haukeland

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25/4, 2023

Lars Lidgren
L&Y Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptunus
Org.nr. 769603-8582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 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 31 december 2022 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.

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 den 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. Den 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. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 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 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 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.

Västerås den 25 april 2023



Lars Lidgren
Auktoriserad revisor