



Välkommen till årsredovisningen för Brf Neptunus nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-12-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 55:3	1939	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939

Värdeåret är 1939

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 617 kvm. Byggnadernas totalyta är 2617 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sten Bernhardsson	Ordförande
Barbara Meyer	Sekreterare
Annika Kibreab Eriksson	Kassör
Gustav Carlsson	Ledamot
Ulrika Frändén	Ledamot
Ulla-Britt Ellström	Suppleant
Klara Johansson	Suppleant

Valberedning

Elisabet Weiss (sammankallande)

Lars Pettersson

Jonas Johansson (suppleant)

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Helena Torstensson (sammankallande)	Revisor
Ylva Bolin	Revisor
Jacob Aljaderi	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyte av avluftningsrör på vinden.
Brandskyddsåtgärder inne i fastigheten.
Anläggning av räddningsväg på yttergården.
- 2022** ● Spolning av samtliga avloppstammar.
Renovering av tre avloppsstammar i källarvåningen.
Utbyte av kodlås till samtliga entréportar.
- 2020** ● Säkerhetsåtgärder på samtliga hissdörrar.
Översyn av bredbandsuppkoppling.
Renovering av tvättstugans ytskikt, utbyte av belysningsarmaturer och översyn av maskiner.
- 2019** ● Plantering av häck på yttergården.
Översyn av låssystem och kodlås.
Montering av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
- 2018** ● Översyn av tvättstugans maskiner, inköp av ny mangel.
Spolning av samtliga avloppstammar.
Översyn av av sophantering, uppförande av nytt sophus på innergården.
- 2017** ● Fönsterrenovering, målning av fönsterbågar och -karmar samt isolerande och bullerdämpande åtgärder på samtliga fönster i lägenheter och trapphus.
- 2012** ● Renovering av garagedfart och garagegolv.
- 2011** ● Takrenovering.
- 2007** ● Iordningställande av innergården.
Målning av fönsterbågar och -karmar, balkongräcken och -avskiljare.
- 2004** ● Stamrenovering.

2004 ● Elrenovering.

Planerade underhåll

- 2025 ● Bättringsmålning av fönsterbågar och -karmar, balkongräcken och -avskiljare.
- 2024-2025 ● Injustering av värmesystemet och byte till elementtermostater på samtliga värmeradiatorer.
- 2024 ● Renovering av hissarnas golvbeläggning.
Översyn av innergården samt flytt av gästparkering.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum - SBC
Fastighetsförvaltning	Upplands fastighetsservice i Uppsala AB
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring AB
Skadedjursförsäkring	Anticimex AB
Sophantering	Rang-Sells AB
Sophantering och vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El och fjärrvärme	Vattenfall AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige
Hisservice	KONE AB
Lokalvård	Glans & Fresh i Sverige AB
Bredbandstjänster	Bredband2
Grundavtal om kabel-TV	Telenor Sverige AB
SMS-parkering	Securitas Sverige AB
Parkeringstjänster	Securitas Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Alla bostadsrättshavare kan med hjälp av Bank-ID logga in på SBC:s webbportal SBC Hemma. Där finns information och fakta om varje medlems eget boende samt föreningens stadgar, ordningsregler, årsredovisning, formulär för ansökan om parkeringsplats med mera.

I samband med inflyttning förväntas nya medlemmar ta del av föreningens stadgar och ordningsregler. Föreningens fastighet är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala. I fastighetsförsäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg. Bostadsrättshavaren måste på egen bekostnad teckna hemförsäkring. Nya medlemmar ombuds kontakta trapphusvärden för att få information om föreningen och möjlighet att ställa frågor kring boende i föreningen.

Föreningens fastighet består av fem våningsplan med tre separata trapphus, en gemensam vindsvåning, en källarvåning samt en gemensam gård. Varje trapphus är försedd med en personhiss. I föreningens källarvåning finns cykelrum, en gemensam föreningslokal, en tvättstuga med tillhörande torkrum och mangel-/strykrum. Till varje lägenhet hör två källarförråd och ett vindförråd.

På föreningens innergård finns ett sophus med källsorteringskärl. Sophuset är endast till för hushållsavfall. Skrymmande kartonger, emballage, byggnadsmaterial, möbler, porslin, elektronik, glödlampor med mera som inte hör hemma i sorteringskärlen måste boende på egen hand forsla till en återvinningscentral.

På innergården finns också ett begränsat antal uppställningsplatser för cyklar. Fordonsparkering är förbjuden på gården förutom på en avgiftsbelagd gästparkering och på de tio parkeringsplatser som kan förhyras av medlemmar i föreningen. Felparkerade fordon bötfälls. Medlem som önskar ställa sig i kö för att hyra en parkeringsplats på gården ska meddela det skriftligt till styrelsen.

Föreningen ansvarar för att underhålla fastigheten. Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick. Alla reparationer, installation av tvätt-/diskmaskin samt andra åtgärder i lägenheten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Större förändringar i lägenheten kräver tillstånd av styrelsen. Det krävs också tillstånd av styrelsen för att sätta upp markiser och annan avskärmning på balkongen eller vid lägenhetens fönster. Föreningen godkänner grön eller orange markisväv. Det är inte tillåtet att permanent täcka in balkongen med tak eller väggar.

Bredband finns indraget i varje lägenhet via Bredband2 vilket ingår i månadsavgiften. Varje bostadsrättsinnehavare kan på egen bekostnad teckna avtal om kabel-TV.

Del av bostadsrätten får upplåtas till inneboende under förutsättning att bostadsrättshavaren samtidigt också bor i lägenheten. Om bostadsrättshavaren inte bor i lägenheten anses upplåtelsen till en inneboende vara otillåten andrahandsuthyrning vilket kan leda till att bostadsrätten förverkas i enlighet med bostadsrättslagen. Namn och kontaktuppgifter till eventuell inneboende ska lämnas till styrelsen. Inneboendes namn får endast sättas på postlådan.

Föreningen tillåter andrahandsuthyrning av bostadsrätten under en begränsad period med anledning av till exempel studier eller arbete på annan ort. Ansökan om andrahandsuthyrning skickas skriftligt till styrelsen. Bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande riskerar att förverka bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen. Andrahandshyresgästers namn får endast sättas på postlådan.

I samband med försäljning av bostadsrätt bör styrelsen kontaktas cirka en månad innan tillträde för godkännande av köparens medlemskap i föreningen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Kontaktuppgifter till föreningens ekonomiska förvaltare, fastighetsskötare, styrelse, revisorer och valberedning finns anslagna vid entrén till varje trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens huvudsakliga inkomstkällor är medlemmarnas årsavgifter samt avgifter för förhyrda parkeringsplatser på föreningens innergård. Dessa intäkter ska täcka föreningens driftskostnader; det vill säga uppvärmning, vatten, el, avgifter för hantering av hushållsavfall, löpande underhåll, fastighetsavgift, räntekostnader, amorteringar med mera samt arvoden, fastighetsskötsel och föreningens ekonomiska förvaltning. Information om planerade underhålls- och renoveringsbehov samt vilka effekter dessa får på föreningens ekonomi och avgifter, lämnas årligen till föreningens medlemmar i samband med ordinarie föreningsstämma.

För att kunna planera det långsiktiga underhållet har styrelsen låtit ta fram en underhållsplan. Syftet med planen är att få en överblick över vad som behöver göras i fastigheten under en längre tidsperiod och därmed kunna planera för kommande åtgärder. Planen behöver aktualiseras varje år och vid behov revideras för att anpassas efter rådande förhållanden. Den framtagna underhållsplanen för tidsperioden 2022-2050 visar att föreningen har underhållskostnader som uppskattas till cirka 18 miljoner kronor för hela tidsperioden. Utslaget per år blir den genomsnittliga uppskattade underhållskostnaden cirka 175 000 kr per år. Strax över 60% av underhållet består av kostnader för byteskomponenter. Övriga kostnader är huvudsakligen underhåll på grund av förslitning. En mindre del är standardhöjande åtgärder. De enskilt största underhållskostnaderna är kopplade till renovering av fasader och balkonger därefter kommer kostnader för VVS (värme, ventilation och sanitet).

För att klara av att genomföra föreslagna åtgärder behöver föreningen både belåna fastigheten ytterligare och succesivt höja årsavgifterna. Föreningen behöver också se över sina driftskostnader, framförallt uppvärmningskostnaderna.

Avgiften för parkeringsplats på föreningens innergård är fastställd till 460 kr/mån för år 2023-2024 och 460 kr/månad för år 2024-2025. Avgiften höjs årligen med ett index motsvarande 2% fram till år 2027.

Styrelsen följer noga kostnadsutvecklingen och kommer att hålla medlemmarna informerade om nya avgiftshöjningar i samband med ordinarie föreningsstämma. På grund av ökade driftskostnader höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-08-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen slöt 2022 avtal med Upplands fastighetsservice i Uppsala AB som sedan sommaren 2022 sköter den tekniska förvaltningen av föreningens fastighet och övrig fastighetsservice. Bredablickgruppen förvärvade Upplands fastighetsservice i Uppsala AB under 2023 vilket har föranlett styrelsen att föra löpande dialog med bolaget angående efterlevnaden av ingått avtal.

Styrelsen har beslutat att byta försäkringsbolag. Föreningens fastighet är från och med 2024 försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala. I fastighetsförsäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Övriga uppgifter

Årets styrelsearbete har präglats av löpande förvaltning av föreningen samt underhåll av föreningens fastighet. Föreningens lån har kontinuerligt setts över och styrelsen har genomfört nödvändigt underhåll av föreningens fastighet. Föreningens gemensamma utrymmen och gårdsmiljö har också underhållits för att öka trivsel och användbarhet.

Föreningens underhållsplan som tagits fram med hjälp av konsulter från SBC är vägledande för föreningens planerade underhåll. Därutöver tillkommer tvingande åtgärder på grund av myndighetsbeslut samt oförutsedda åtgärder.

Under året har avluftningsrören på vinden bytts ut för att avhjälpa problem med läckande kondensvatten. Garantiarbeten har utförts på lägenheternas säkerhetsdörrar för att åtgärda problem med lås och gångjärn. För att möta dagens krav på en brandsäker fastighet har brandskyddsåtgärder har gjorts inne i fastigheten och föreningen har låtit anlägga en räddningsväg på yttergården mot Luthagesplanaden.

Styrelsen har hållit föreningens medlemmar informerade om gemensamma angelägenheter genom anslag i trapphusen samt genom informationsbrev till samtliga boende i föreningens fastighet. Nya medlemmar har välkomnats via e-post och personliga besök av representanter för styrelsen.

Under våren 2023 avslutades Uppsala kommuns ombyggnation av busshållplatsen längs med Luthagesplanaden framför föreningens fastighet. Styrelsen har bevakat föreningens intressen i samband med ombyggnationen så att fastigheten påverkats så litet som möjligt. Uppsala Vatten AB genomförde hela 2023 omfattande renoveringsarbete av vatten- och avloppsledningar i Luthagen. Dessa arbeten har tillfälligt påverkat fastighetens tillgänglighet, gårdsmiljö samt föreningens sophantering.

Efter ordinarie föreningsstämma inbjöds samtliga medlemmar till ett samkväm på gården. Som avslutningen på året anordnade styrelsen en gemensam julglögg strax innan jul för alla boende i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	1 876 739	1 760 964	1 711 159
Resultat efter fin. poster	-438 364	56 206	120 600	-424 330
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	427 450	253 450	133 200	399 600
Taxeringsvärde	62 000 000	62 000 000	44 400 000	44 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 941	4 018	4 094	4 170
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 941	4 018	4 094	4 170
Sparande per kvm totalyta, kr	69	95	140	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	34	19	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	160	156	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	49	44	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	243	219	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	1,23	-	-
Räntekänslighet (%)	5,37	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Oväntade kostnader på större reparationen och högre räntor och driftkostnader.

För att klara av nödvändigt underhåll samt ökade driftskostnader behöver föreningen både belåna fastigheten ytterligare och succesivt höja månadsavgifterna. Det är också nödvändigt att vidta åtgärder för att sänka uppvärmningskostnaderna och se över föreningens avtal.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	293 300	-	-	293 300
Upplåtelseavgifter	160 000	-	-	160 000
Fond, yttre underhåll	253 450	-	174 000	427 450
Balanserat resultat	-490 844	56 206	-174 000	-608 638
Årets resultat	56 206	-56 206	-438 364	-438 364
Eget kapital	272 113	0	-438 364	-166 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-608 638
Årets resultat	-438 364
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-1 047 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	416 979
Balanseras i ny räkning	-630 023

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 989 172	1 876 739
Övriga rörelseintäkter	3	15 958	19 594
Summa rörelseintäkter		2 005 130	1 896 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 692 323	-1 332 054
Övriga externa kostnader	9	-65 212	-128 086
Personalkostnader	10	-61 403	-59 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 816	-192 594
Summa rörelsekostnader		-2 020 754	-1 712 015
RÖRELSERESULTAT		-15 623	184 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 097	2 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-428 838	-130 617
Summa finansiella poster		-422 741	-128 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-438 364	56 206
ÅRETS RESULTAT		-438 364	56 206

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	9 443 396	9 645 212
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 443 396	9 645 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 443 396	9 645 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 817	17 173
Övriga fordringar	14	462 643	910 428
Summa kortfristiga fordringar		474 460	927 601
Kassa och bank			
Kassa och bank		630 051	632 501
Summa kassa och bank		630 051	632 501
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 104 511	1 560 102
SUMMA TILLGÅNGAR		10 547 908	11 205 314

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		453 300	453 300
Fond för yttre underhåll		427 450	253 450
Summa bundet eget kapital		880 750	706 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-608 638	-490 844
Årets resultat		-438 364	56 206
Summa fritt eget kapital		-1 047 002	-434 638
SUMMA EGET KAPITAL		-166 252	272 113
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 314 140	10 514 140
Leverantörsskulder		146 732	190 141
Övriga kortfristiga skulder		1 370	5 582
Skatteskulder		3 747	877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	248 171	222 461
Summa kortfristiga skulder		10 714 160	10 933 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 547 908	11 205 314

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 623	184 318
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	201 816	192 593
	186 193	376 911
Erhållen ränta	6 097	2 505
Erlagd ränta	-415 573	-110 276
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-223 283	269 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 615	-25 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 307	71 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-242 975	315 105
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-442 975	115 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 471 615	1 356 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 028 639	1 471 615

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Neptunus nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 1,49 %
---------	------------

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 845 241	1 721 505
Hysesintäkter p-plats	58 651	48 800
Hysesintäkter p-plats, moms	-1 366	11 272
Bredband	76 800	76 800
Intäkt parkeringsbolag, moms	4 502	0
Parkering	972	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	1 449	18 354
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-3	8
Summa	1 989 172	1 876 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	16 262
Elstöd	18 990	0
Övriga intäkter	-3 032	3 332
Summa	15 958	19 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	103 646	118 986
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 033	7 650
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 150
Städning enligt avtal	49 512	42 704
Städning utöver avtal	0	1 500
Hissbesiktning	4 388	4 238
Brandskydd	5 400	0
Myndighetstillsyn	4 555	9 842
Gårdkostnader	4 226	2 330
Gemensamma utrymmen	0	864
Snöröjning/sandning	50 323	3 125
Serviceavtal	30 415	21 486
Förbrukningsmaterial	3 093	687
Summa	265 590	225 562

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	1 855
Installationer	0	7 975
Tvättstuga	20 079	1 363
Dörrar och lås/porttele	0	17 625
Övriga gemensamma utrymmen	5 692	0
VVS	15 169	48 369
Elinstallationer	0	738
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 463	17 061
Hissar	7 498	23 510
Tak	0	2 025
Fasader	27 500	0
Vattenskada	0	12 549
Skador/klotter/skadegörelse	7 213	6 067
Summa	89 614	139 137

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	147 475	0
Mark/gård/utemiljö	269 504	0
Summa	416 979	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	145 595	88 707
Uppvärmning	456 133	418 100
Vatten	104 661	129 070
Sophämtning/renhållning	59 098	49 695
Summa	765 487	685 571

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	0	129 316
Skadedjursförsäkring	6 306	0
Bredband	88 780	87 435
Fastighetsskatt	65 149	62 279
Korr. fastighetsskatt	-5 582	2 754
Summa	154 653	281 784

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	5 796
Inkassokostnader	0	564
Styrelseomkostnader	0	2 975
Fritids och trivselkostnader	939	380
Föreningskostnader	2 250	438
Förvaltningsarvode enl avtal	54 120	52 595
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Administration	4 227	27 277
Konsultkostnader	0	31 862
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 510
Summa	65 212	128 086

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 400	48 300
Revisionsarvode arvoderad	1 900	1 900
Arbetsgivaravgifter	13 103	9 081
Summa	61 403	59 281

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	428 838	130 602
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	428 838	130 617

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 514 855	13 858 194
Årets inköp	0	-343 339
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 514 855	13 514 855
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 869 643	-4 020 388
Årets avskrivning	-201 816	150 745
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 071 459	-3 869 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 443 396	9 645 212
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	62 000 000	62 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 564	120 564
Utgående anskaffningsvärde	120 564	120 564
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 564	-120 564
Utgående avskrivning	-120 564	-120 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 055	62 850
Klientmedel	0	328 661
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	7 786
Övriga kortfristiga fordringar	0	678
Transaktionskonto	379 244	0
Borgo räntekonto	19 344	510 452
Summa	462 643	910 428

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-24	4,74 %	3 486 390	3 486 390
Nordea	2024-11-28	4,63 %	3 179 250	3 179 250
Nordea	2024-12-09	4,62 %	1 520 000	1 600 000
Nordea	2024-06-28	4,63 %	2 128 500	2 128 500
Summa			10 314 140	10 514 140
Varav kortfristig del			10 314 140	10 514 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 314 140 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	37 318	24 053
Uppl kostnad arvoden	25 700	25 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 075	8 075
Förutbet hyror/avgifter	177 078	164 633
Summa	248 171	222 461

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 150 000	11 150 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetena i Luthagen med omläggning av vatten- och avloppsledningar kommer att fortgå fram till och med sommaren 2024 i föreningens direkta närområde. Efter arbetenas slut kommer föreningens innergård och utemiljö att återställas. För att förhindra att vatten kommer in i källarvåningen i samband med häftiga regnväder kommer styrelsen att ta fram förslag till åtgärder vid garagen mot Kyrkogårdsgatan och ingången till källaren. Fastighetens värmesystem är i behov av injustering och det är angeläget att förse element med termostater för att bättre kontrollera temperaturen i föreningens lägenheter och allmänutrymmen. Behov finns också av att måla balkongavskiljare och utföra viss underhållsmålning av fönsterbågar och -karmar under de kommande åren. Föreningens hissar är i behov av översyn och kommer succesivt att renoveras för att bibehålla dagens funktionalitet. Styrelsen har medvetet skjutit fram viss åtgärder med anledning av det svåra ekonomiska läget. Ytterligare prioriteringar kommer att behöva göras under åren 2024-2025. Styrelsen har tagit del av de förändringar i bostadsrättslagen (1991:614) som trädde i kraft den 1 januari 2023 och den 1 januari 2024 samt påbörjat ett arbete med att se över föreningens stadgar och arbetssätt så att dessa är förenliga med aktuella lagkrav.

Underskrifter

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

Uppsala

Annika Kibreab Eriksson
Kassör

Barbara Meyer
Sekreterare

Gustav Carlsson
Ledamot

Sten Bernhardsson
Ordförande

Ulrika Frändén
Ledamot

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

Helena Torstensson (sammankallande)
Revisor

Ylva Bolin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 13:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 14:25

DOCUMENT ID:

ryETzMq7C

ENVELOPE ID:

rJMf6MM97A-ryETzMq7C

DOCUMENT NAME:

Brf Neptunus nr 2, 717600-1597 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Rune Johan Bernhardsson sten.bernhardsson@uppsala.se	Signed Authenticated	21.05.2024 14:34 21.05.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/10) IP: 83.185.47.190
2. ANNIKA ELISABETH KIBREAB ERIKSSON ank82.ae@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 14:46 21.05.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/16) IP: 87.96.142.151
3. ULRIKA FRÄNDÉN ulrika.franden@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 16:06 21.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/21) IP: 87.96.142.142
4. GUSTAV CARLSSON gurra1778@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 07:10 21.05.2024 22:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/12/07) IP: 87.96.142.137
5. Barbara Meyer barbara.meyer1970@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 19:54 22.05.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/09) IP: 37.223.74.206
6. HELENA TORSTENSSON helena.torstensson63@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 12:43 23.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/07) IP: 212.214.153.186
7. YLVA BOLIN ylva.bolin@blixmail.se	Signed Authenticated	23.05.2024 13:45 23.05.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/25) IP: 87.96.142.175

* 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 årsstämman i bostadsrättsföreningen Neptunus II

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i bostadsrättsföreningen Neptunus II (717600-1597). Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har tagit del av protokoll förda vid styrelsens och föreningens sammanträden. Räkenskaperna har förts med ordning och reda och alla utgiftsposter är styrkta med vederbörliga verifikationer.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka

att resultaträkningen och balansräkningen per den 31 december 2023 fastställs i enlighet med styrelsens förslag,

att disponera resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 15 maj 2024

Helena Torstensson

Ylva Bolin



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 20:22

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.05.2024 14:25

DOCUMENT ID:
rJZNpzMcmA

ENVELOPE ID:
BkZzazG970-rJZNpzMcmA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA TORSTENSSON helena.torstensson63@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 20:15 22.05.2024 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/07) IP: 88.127.46.152
2. YLVA BOLIN ylva.bolin@blixmail.se	Signed Authenticated	22.05.2024 20:22 22.05.2024 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/25) IP: 87.96.142.175

* 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