



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 med säte i Stockholm org.nr. 769601-5218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	200
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 458
Totalt 39 objekt		1 658

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Tham	Ordförande	2016-07-17	2023-07-14
Stefan Erhag	Ordförande	2023-07-14	
Stefan Erhag	Ledamot	2019-06-03	
Peter Tange	Ledamot	2023-07-14	
Suzanne Sun	Ledamot	2017-08-10	
Tim Mac Nally	Ledamot	2021-06-08	
Ulf Petersson	Suppleant	2016-07-17	
Helena Klefbom	Suppleant	2022-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ingen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit Betty Bonnier Erhag och Hannah Scherlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 procent och 2,5 procent för garage.

Övriga väsentliga händelser

Under 2023 amorterade vi totalt 550 000 kr på våra fastighetslån. Balansen mellan storleken på vår "kassa" och när och hur mycket vi amorterar, styrs dels av planerade åtgärder i närtid (0-2 år), dels av behovet av en lagom stor buffert. En allmänt ökad inflation och inte minst de kraftigt ökade kostnaderna för el, fjärrvärme, vatten, sophämtning och räntor påverkade naturligtvis föreningens ekonomi, framför allt i ett längre perspektiv. Se mer under rubriken **Ekonomi**.

Underhållsplan

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

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

Genomfört planerat underhåll och andra förbättringar under räkenskapsåret

- Det fanns inget planerat underhåll eller andra förbättringar att göras under räkenskapsåret.

Pågående eller framtida underhåll och förbättringar

Dessa punkter har uppdaterats lite sedan förra året, främst avseende på vilket år de planeras att genomföras. Viktigt att notera

är att åren för utförande kan komma att förändras/justeras.

Årtal	Ändamål
2024	Ventilationen - Åtgärda brister enligt besiktningsprotokoll
2025	Gården - Eventuell renovering av gårdsbjälklaget

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av fönster
2021	Injustering av värmesystemet, uppmätning och injustering av alla radiatorer plus byte av termostater
2019	Nytt cykelställ på gården med 17 platser under tak och möjlighet att enkelt låsa fast cykeln
2019	Förbättrad ventilation i tvättstugan plus ny och bättre torktumlare
2019	Ny belysning i trapphuset med nya armaturer och utbyte av ljuskällor och styrning i befintliga armaturer i källaren, nödbelysning i trapphus och källare
2018	Renovering av trapphuset. Sätta igen oanvända dörrar, nya kabelkanaler, putsning, målning, ny namntavla och en ny matta i entrén, nya namnskyltar och tidningshållare
2018	Helt ny tvättstuga på ny plats och med delvis nya maskiner
2018	Förbättrad säkerhet i garaget och källaren med bl.a. fler kameror, nya brand- och säkerhetsdörrar och godkända utrymningsvägar
2018	Renovering av garaget med bl.a. målning, nytt innertak och renoverad belysning
2018	Installation av fiber med fritt val av leverantör(er) för bredband, TV och telefoni från GlobalConnects stora utbud (tidigare IP-Only)
2018	Installation av tryckstegringspump för bra fart på vattnet i kranar och duschar i alla lägenheter
2017	Renovering av ventilationen med bl.a. totalt 5 nya fläktar, 3 för ventilation och 2 för de öppna spisarna
2017	Nytt styrsystem till undercentralen för förbättrad hantering av värme och varmvatten, inkl. fjärrövervakning
2017	Helt ny hisskorg och ny hissmaskin inkl. dragning av hissen ner till källaren
2017	Renovering av fasaderna med lagning av puts, nya stuprör och målning av hela huset i en kulör lik original
2017	Helt nytt tak med ny stomme (i samband med att vindslägenheten byggdes 2017-2018)
2012	Nya maskiner i tvättstugan, 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp
2012	Nya källarförråd som ersatte vindsförråden
2012	Total renovering av alla fönster med byte av dåligt trä, tätning, målning av utsidan och mellan bågarna
2012	Installation av säkerhetsdörrar från Daloc
2012	Ny garageport från Hörmann
2011	Ny el i alla lägenheter inklusive fastighetscentraler och matningar
2011	Byte av samtliga stammar för vatten, avlopp och el, även värmestammarna centralt i fastigheten
2010-11	Reparationsåtgärder efter stora vattenskador
2009	Renovering av balkongerna mot gården
2004	Renovering av gårdsbjälklaget med nya tät- och ytskikt

Ekonomi

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

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

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

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

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

Hyrorna från våra 8 garageplatser genererar cirka 25 % av våra intäkter. För att säkerställa att vårt garage även i framtiden ska vara ett attraktivt val för alla som behöver en parkeringsplats, både boende i huset och utomstående, planerar vi att så snart som ekonomin tillåter installera laddningsmöjlighet för el- och hybridbilar.

Miljö & hållbarhet

Under 2023 har vi fortsatt att optimera förbrukningen av fjärrvärme, bl.a. genom att förse alla fönster med nya tätninglistor och med en kontinuerlig övervakning av förbrukningen, samtidigt som vi säkerställt en jämn och behaglig inomhustemperatur.

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

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	310	348	313	-49
Skuldsättning, kr/kvm	5 992	6 468	6 669	6 944	7 150
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 091	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	12
Energikostnad, kr/kvm	227	226	158	207	278
Årsavgifter, kr/kvm	702	668	655	631	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	937	903	886	857	824
Nettoomsättning, tkr	1 375	1 316	1 291	1 249	1 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	-167	13	42	74	-454
Soliditet, %	68	67	67	66	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust- negativt resultat: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande genom amorteringar på lån under 2023 uppgick till 550 000 kr. För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 104 296	0	0	16 104 296
Kapitaltillskott/extra insats, kr	7 800 001	0	0	7 800 001
Upplåtelseavgifter, kr	3 011 849	0	0	3 011 849
Underhållsfond, kr	1 506 325	0	213 125	1 719 450
S:a bundet eget kapital, kr	28 422 471	0	213 125	28 635 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 929 193	12 776	-213 125	-8 129 542
Årets resultat, kr	12 776	-12 776	-166 776	-166 776
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 916 417	0	-379 901	-8 296 318
S:a eget kapital, kr	20 506 054	0	-166 776	20 339 278

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 129 542
Årets resultat, kr	-166 776
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 296 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 587 318

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 375 021	1 316 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 800	0
Summa Rörelseintäkter		1 388 821	1 316 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-740 836	-692 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 703	-34 562
Personalkostnader	Not 6	-78 871	-82 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-413 696	-387 675
Summa Rörelsekostnader		-1 295 106	-1 197 536
Rörelseresultat		93 715	118 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	275	411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-260 766	-106 298
Summa Finansiella poster		-260 491	-105 887
Resultat efter finansiella poster		-166 776	12 776
Resultat före skatt		-166 776	12 776
Årets resultat		-166 776	12 776

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 29 330 875 29 724 117

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 605 21 059

*Summa Materiella anläggningstillgångar***29 331 480 29 745 176****Summa Anläggningstillgångar****29 331 480 29 745 176**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 389 350 543 270

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 9 547 113 785

*Summa Kortfristiga fordringar***398 906 657 055****Summa Omsättningstillgångar****398 906 657 055****Summa Tillgångar****29 730 386 30 402 231**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 916 146	26 916 146
Fond för yttre underhåll	1 719 450	1 506 325
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	28 635 596	28 422 471
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 129 542	-7 929 193
Årets resultat	-166 776	12 776
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-8 296 318	-7 916 417
Summa Eget kapital	20 339 278	20 506 054
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 3 080 000	3 680 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	3 080 000	3 680 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 5 800 000	5 750 000
Leverantörsskulder	64 113	58 849
Skatteskulder	127 008	120 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 48 343	48 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 271 644	237 582
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 311 108	6 216 177
Summa Skulder	9 391 108	9 896 177
Summa Eget kapital och skulder	29 730 386	30 402 231

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	93 715	118 663
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	413 696	387 675
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	413 696	387 675
Erhållen ränta	275	411
Erlagd ränta	-260 016	-102 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 670	404 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	89 684	-37 100
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	44 181	13 994
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	133 865	-23 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 535	381 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-326 985
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-326 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 000	-294 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-294 000
Årets kassaflöde	-168 465	-239 412
Likvida medel vid årets början	542 681	782 093
Likvida medel vid årets slut	374 216	542 681

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	1 023 984	974 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	329 218	317 952
	Övriga intäkter	28 607	23 751
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 381 809	1 316 199
	Hysesbortfall	-6 788	0
	<i>Summa</i>	-6 788	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 375 021	1 316 199

* i årsavgiften ingår TV, bredband vatten och värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13 800	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 800	0

Avser elstöd

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-88 255	-49 514
	Reparationer	-65 418	-38 424
	Planerat underhåll	0	-51 875
	El	-95 667	-131 453
	Uppvärmning	-205 148	-171 341
	Vatten	-35 694	-27 423
	Sophämtning	-73 784	-62 770
	Fastighetsförsäkring	-29 308	-22 514
	Kabel-TV och bredband	-21 463	-16 280
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-64 589	-62 419
	Förvaltningsavtalskostnader	-61 509	-58 976
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-740 836	-692 989

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-896	-755
	Administrationskostnader	-8 328	-5 414
	Extern revision	-20 500	-16 875
	Medlemsavgifter	-5 270	-5 190
	Föreningsverksamhet	-6 401	0
	Övriga förvaltningskostnader	-20 308	-6 328
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 703	-34 562
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-60 000	-59 992
	Sociala avgifter	-18 871	-22 317
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 871	-82 309
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	275	339
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	72
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	275	411
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-258 940	-103 963
	Övriga räntekostnader	-1 826	-2 335
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-260 766	-106 298

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 896 447	31 569 462
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000
	Årets investeringar	0	326 985
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 196 447	38 196 447
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 472 330	-8 106 309
	Årets avskrivningar	-393 242	-366 021
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 865 572	-8 472 330
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 330 875	29 724 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 533 000	1 533 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 333 000	88 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 225 000	17 225 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	17 225 000	17 225 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	108 266	108 266
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	108 266	108 266
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-87 207	-65 554
	Årets avskrivningar	-20 454	-21 653
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-107 661	-87 207
	<i>Utgående redovisat värde</i>	605	21 059
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	374 216	542 681
	Övriga fordringar	15 134	589
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	389 350	543 270

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 547	113 785
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	9 547	113 785

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,13%	2024-12-28	600 000	0
SEB	0,89%	2025-08-28	1 480 000	0
SEB	4,55%	2024-03-28	300 000	0
SEB	4,13%	2024-12-28	2 700 000	0
SEB	3,49%	2025-12-28	1 600 000	0
SEB	0,63%	2024-03-28	2 200 000	0
			8 880 000	0

Långfristig del	3 080 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 800 000
Kortfristig del	5 800 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,13%	2024-12-28	600 000	0
SEB	0,89%	2025-08-28	1 480 000	0
SEB	4,55%	2024-03-28	300 000	0
SEB	4,13%	2024-12-28	2 700 000	0
SEB	3,49%	2025-12-28	1 600 000	0
SEB	0,63%	2024-03-28	2 200 000	0
			8 880 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 800 000
Kortfristig del	5 800 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	42 324	46 368
	Övriga kortfristiga skulder	6 019	2 580
	<i>Summa Övriga skulder</i>	48 343	48 948
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	143 486	107 012
	Upplupna räntekostnader	7 542	6 792
	Övriga upplupna kostnader	120 616	123 778
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	271 644	237 582

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 5

Org.nr 769601-5218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2023 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN ERHAG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:15:10



TIM MAC NALLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:04:38



PETER TANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:51:44



SUZANNE SUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:08:48



NIKLAS RUDOLF FEIFF

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:10:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS RUDOLF FEIFF

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:11:19

