

# Årsredovisning 2024

## Brf Neptuni Brygga

769638-8870



 r1A3SdqCkx-SkZ0nru9A1x

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Neptuni Brygga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Triton 10	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt. Värdeåret är 2023

Fastigheten färdigställdes under året och inflyttning skedde under mars månad.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 866 kvm som fördelas enligt nedan:

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	16
2 RoK	3
3 RoK	14
4 RoK	9
<b>Totalt:</b>	<b>42</b>

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

I källarplan finns förråd till varje lägenhet. Cykelförråd finns i både källaren och i markplan. Föreningen hyr 20 st garageplatser (16 st vanliga och 4 st med laddplatser). Samtliga är uthyrda och det är kö till båda.

Föreningen är en del av en 3D-fastighetsbildning, och delar resurser med två andra fastigheter: ett trygghetsboende på plan 1 och ett vårdboende på plan 2, 3 och 4. Dessutom hyr föreningen ett antal garageplatser på källarplan av Lantmännen och delar källarutrymmen och miljörum med de båda boendena. Kostnader och underhåll fördelas mellan föreningen och de övriga två enligt ett schema som fastställts av Lantmäterimyndigheten.

#### Styrelsens sammansättning

Stefan Lindskog	Ordförande
Jody Dahlbäck	Kassör
Joakim Andersson	Sekreterare
Lube Spasevski	Ledamot
Malin Bokander	Ledamot
Robert Bratt	Ledamot
Jespen Lindström	Ledamot

#### Valberedning

Petra Hallin  
Eva-Maria Robertsson  
Margareta Thorvinger

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Lizette Söderdahl    Ordinarie Revisor    BoRevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

#### Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling
Bredband, TV, telefon	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El-energi	E.ON
Mätning av individuell förbrukning el och varmvatten	Elvaco
Teknisk förvaltning	Optimal Service
VA-abonnemang	VA Syd
Hissunderhåll	Element Hiss

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Triton Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar föreningens andelar av de olika gemensamhetsanläggningarna: GA1: 20%, GA2: 50%, GA3: 40% och GA4: 1,5%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

MÅNADSAVGIFTER: Styrelsen beslutade om avgiftsjusteringar i två steg med en första höjning fr o m februari (8%) huvudsakligen baserad på uppskattningar, och ytterligare en höjning fr o m maj (17%) när bilden av ett fullt år blivit klarare. Totalt en höjning om 19% relativt 2023.

Som tidigare kommunicerats var höjningen en justering av ekonomin från en uppskattad bild i den Ekonomiska Planen till en verklig bild baserad på 12-månaders verklighet (2023-04--2024-04).

Styrelsen beslutade att inte höja månadsavgifterna för 2025.

### Förändringar i avtal

ELAVTAL: omförhandling av el-avtal för att minska kostnader.

### Övriga uppgifter

SÄKERHET: ombyggnad av p-platserna mellan vårt hus och Lantmännen. Stängning av garaget för andra personer än medlemmar, anställda hos Lantmännen, Ica och Förenade Care. Frekvent byte av kod till dörrar och hiss.

SYSTEM FÖR VÄRME OCH VATTEN: konsult anlitad i samarbete med Lantmännen för genomgång av värme- och vattensystem. Syfte att optimera den totala värmeförbrukningen och få en klarare bild av hur förbrukning fördelar sig mellan Samfällighetens medlemmar.

ANDRAHANDSUTHYRNING: förtydligande av reglerna kring andrahandsuthyrning.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN (SFF): Brf Neptuni Brygga har nu tre (tidigare två) ledamöter (två ordinarie och en suppleant) i SFF:s styrelse. Detta gör att vi numera kan ta en mer aktiv del i SFF:s arbete.

TEKNISK FÖRVALTNING: Den tekniska förvaltningen sköts av Optimal Service. Styrelsen har tät och löpande kontakt med Optimal Service. Samarbetet har utrymme för förbättring och vi arbetar för att åstadkomma en förändring.

EKONOMISK FÖRVALTNING: Den ekonomiska förvaltningen sköts av Simpleko. Styrelsen har tät och löpande kontakt med dem.

NORDR: Styrelsen har aktiv kontakt med Nordr för uppföljning av garantiärenden och allmänna frågor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 376 per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten samt el.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Styrelsen informerar medlemmarna efter varje styrelsemöte via e-post, eller då det finns anledning. Samma information ansås på föreningens hemsida där alltså även tidigare utskick finns att läsa.

Medlemmarna kan nå styrelsen via epost: styrelsen@brfneptunibrygga.se. Denna används och styrelsen bedömer att detta fungerar bra.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 326 885	1 530 229	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 516 499	-205 110	-	-
Soliditet (%)	81	81	-	-
Yttre fond	129 000	-	-	-
Taxeringsvärde	66 225 000	66 225 000	26 925 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 030	781,5	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	58,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 864	12 942	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 864	12 942	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	156	82	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	44	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,49	19,73	-	-

**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 el och vatten (totalt 165 568 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	122 709 000	-	-	122 709 000
Upplåtelseavgifter	42 826 000	-	-	42 826 000
Fond, yttre underhåll	0	-	129 000	129 000
Balanserat resultat	0	-205 110	-129 000	-334 110
Årets resultat	-205 110	205 110	-1 516 499	-1 516 499
<b>Eget kapital</b>	<b>165 329 890</b>	<b>0</b>	<b>-1 516 499</b>	<b>163 813 390</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-334 110
Årets resultat	-1 516 499
<b>Totalt</b>	<b>-1 850 610</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	132 000
Balanseras i ny räkning	-1 982 610
	<b>-1 850 610</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 326 885	1 530 229
Övriga rörelseintäkter	3	421 766	395 151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 748 651</b>	<b>1 925 379</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 144 385	-591 091
Övriga externa kostnader	7	-455 682	-246 803
Personalkostnader	8	-75 300	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 964 760	-438 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 640 127</b>	<b>-1 276 737</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>108 524</b>	<b>648 642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 119	977
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 626 142	-854 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 625 023</b>	<b>-853 752</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 516 499</b>	<b>-205 110</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 516 499</b>	<b>-205 110</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	200 454 396	202 419 156
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 454 396</b>	<b>202 419 156</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>200 454 396</b>	<b>202 419 156</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		94 721	18 749
Övriga fordringar	12	285 936	85 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	191 272	184 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>571 929</b>	<b>289 131</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		392 765	417 897
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>392 765</b>	<b>417 897</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>964 694</b>	<b>707 028</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 419 090</b>	<b>203 126 184</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		165 535 000	165 535 000
Fond för yttre underhåll		129 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>165 664 000</b>	<b>165 535 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-334 110	0
Årets resultat		-1 516 499	-205 110
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 850 610</b>	<b>-205 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>163 813 390</b>	<b>165 329 890</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 804 333	12 028 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 804 333</b>	<b>12 028 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	25 064 667	25 064 667
Leverantörsskulder		95 234	77 160
Skatteskulder		264 900	372 600
Övriga kortfristiga skulder		51	4 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	376 515	248 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 801 367</b>	<b>25 767 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 419 090</b>	<b>203 126 184</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>108 524</b>	<b>648 642</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 964 760	438 844
	<b>2 073 284</b>	<b>1 087 486</b>
Erhållen ränta	1 119	977
Erlagd ränta	-1 626 142	-854 729
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>448 261</b>	<b>233 734</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-282 798	9 379 436
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 406	-20 811 194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>198 869</b>	<b>-11 198 024</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-32 545 780
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-32 495 780</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	165 535 000
Amortering av lån	-224 000	-132 802 165
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-224 000</b>	<b>32 732 835</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-25 131</b>	<b>-10 960 969</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>417 897</b>	<b>11 378 866</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>392 765</b>	<b>417 897</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Neptuni Brygga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Bostadsrättsföreningen har 2021-06-15 förvärvat samtliga aktier i Fastighetsbolaget Neptuni AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Malmö Triton 10. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Bostadsrättsföreningen Neptuni Brygga. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten. Bolaget kommer att säljas ut för likvidation. I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 681 754	1 119 822
Hysesintäkter, p-platser	349 158	159 000
Bredband och TV	99 792	49 896
Vatten	49 966	28 605
El	115 436	60 634
Avräkning entreprenör	0	63 522
Övriga intäkter	30 779	48 750
<b>Summa</b>	<b>3 326 885</b>	<b>1 530 229</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Räntegaranti	421 766	249 979
Intäkter från vidarefakturerings	0	145 172
<b>Summa</b>	<b>421 766</b>	<b>395 151</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Kostnader som vidarefakturerats	0	145 172
Fastighetsskötsel	44 304	50 250
Städning	2 575	0
Besiktning och service	12 531	0
Trädgårdsarbete	599	0
Snöskottning	4 094	2 531
Löpande reparation och underhåll	19 877	28 322
<b>Summa</b>	<b>83 980</b>	<b>226 275</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	220 294	127 207
Uppvärmning	375 000	0
Sophämtning	0	17 972
<b>Summa</b>	<b>595 294</b>	<b>145 179</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 383	16 874
Bredband och TV	99 860	49 979
Samfällighet	328 868	152 784
<b>Summa</b>	<b>465 111</b>	<b>219 637</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hyra för garage	300 000	145 230
Förbrukningsmaterial	15 742	652
Övriga förvaltningskostnader	53 710	53 395
Revisionsarvoden	15 625	0
Ekonomisk förvaltning	70 605	34 776
Konsultkostnader	0	12 750
<b>Summa</b>	<b>455 682</b>	<b>246 803</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvode	57 300	0
Sociala avgifter	18 000	0
<b>Summa</b>	<b>75 300</b>	<b>0</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 624 558	854 104
Övriga räntekostnader	1 584	625
<b>Summa</b>	<b>1 626 142</b>	<b>854 729</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 858 000	61 712 220
Årets inköp	0	32 545 780
Omklassificeringar	0	108 600 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>202 858 000</b>	<b>202 858 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-438 844	0
Årets avskrivning	-1 964 760	-438 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 403 604</b>	<b>-438 844</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>200 454 396</b>	<b>202 419 156</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 295 163</i>	<i>61 295 163</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 400 000	43 400 000
Taxeringsvärde mark	22 825 000	22 825 000
<b>Summa</b>	<b>66 225 000</b>	<b>66 225 000</b>

NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	108 600 000
Årets inköp	0	0
Omklassificering	0	-108 600 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	280 906	84 352
Övriga fordringar	5 030	1 373
<b>Summa</b>	<b>285 936</b>	<b>85 725</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 409	134 698
Uppvärmning	13 668	0
Försäkringspremier	11 928	8 438
Bredband och TV	26 038	24 965
Vatten	7 056	0
Förvaltning	17 173	16 556
<b>Summa</b>	<b>191 272</b>	<b>184 657</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB Bank AB	2028-05-19	4,14 %	12 028 333	12 252 333
SBAB Bank AB	2025-04-21	3,79 %	24 840 667	24 840 667
<b>Summa</b>			<b>36 869 000</b>	<b>37 093 000</b>
Varav kortfristig del			25 064 667	25 064 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 749 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	0
El	21 809	26 535
Arvoden och sociala avgifter	75 300	0
Förutbetalda avgifter/hyror	275 656	222 329
<b>Summa</b>	<b>376 515</b>	<b>248 864</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 261 000	37 261 000

## Underskrifter

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

Malmö

---

Jesper Lindström  
Ledamot

---

Joakim Andersson  
Sekreterare

---

Jody Dahlbäck  
Kassör

---

Lube Spasevski  
Ledamot

---

Malin Bokander  
Ledamot

---

Robert Bratt  
Ledamot

---

Stefan Lindskog  
Ordförande

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

---

BoRevision  
Lizette Söderdahl  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.04.2025 13:47

DOCUMENT ID:

SkZ0nru9A1x

ENVELOPE ID:

r1A3SdqCkx-SkZ0nru9A1x

DOCUMENT NAME:

Brf Neptuni Brygga, 769638-8870 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN BOKANDER eva-malin@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:48 14.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.185.28
2. JOAKIM ANDERSSON mikaoj.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:02 14.04.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.135.10
3. JODY BENGT ANTHONY DAHLBÄCK jody@easyway.se	Signed Authenticated	14.04.2025 16:05 14.04.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.96.12
4. JESPER LINDSTRÖM johan.jesper.lindstrom@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:31 14.04.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.54
5. STEFAN LINDSKOG stefanlindskog2@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:33 14.04.2025 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.193.47
6. Lube Spasevski lube.spasevski@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 10:41 22.04.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.25.50
7. ROBERT BRATT robertbratt@yahoo.com	Signed Authenticated	22.04.2025 11:16 14.04.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.152.213
8. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	23.04.2025 16:45 23.04.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 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 föreningsstämman i Brf Neptuni Brygga, org.nr. 769638-8870

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptuni Brygga för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

#### 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 uppger, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Neptuni Brygga för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:46

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2025 13:47

DOCUMENT ID:

B1m0nSu9Ryl

ENVELOPE ID:


BkgC2rdqAkl-B1m0nSu9Ryl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Neptuni Brygga.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	23.04.2025 16:46	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	23.04.2025 16:46	Low	IP: 188.149.51.147

\* 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