

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Org.nr: 769601-5218

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Neptunus 5 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	1 458
Parkeringar och garageplatser	8	200

Föreningens fastighet är byggd 1942 värdeår 1969

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. En styrelseansvarsförsäkring är tecknad separat hos AGI Europe.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Från och med 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med ca 4 %. Sedan flera år tillbaka höjer vi årligen avgifterna, från den första januari, normalt med cirka 2-3 %. Detta för att möta ökade kostnader för förbrukning (el, vatten, fjärrvärme mm) och för tjänster (förvaltning, städning, underhåll, sophämtning mm) och samtidigt kunna amortera. Att amortera gör oss både mindre räntekänsliga och säkerställer våra möjligheter att ta nya lån vid större underhållsåtgärder. I år valde vi att höja lite mer för att snabbare nå en nivå som gör att vi kan följa underhållsplanen utan plötsliga och stora höjningar av avgifterna.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

I början av året avslutades injusteringen av värmesystemet, ett arbete som påbörjades 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Garaget	Installation av laddstationer för elbilar och laddhybrider
2022	Stammar	Spolning av avloppsstammarna
2022	Fönster	Målning av fönsterbågarnas utsida
2023	Gården	Renovering av gårdsbjälklaget
2024	Ventilationen	Åtgärda brister enligt besiktningsprotokoll

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Bytt ut belysningen i trapphuset till helt nya armaturer, i källaren bytte vi till samma typ av ljuskällor och styrning som i trapphuset, men vi bytte i befintliga armaturer. Alla ljuskällor är LED och all styrning uppdaterades.
2019	Ett nytt cykelställ med tak installerades under maj, där finns plats för 17 cyklar och alla platser har en bygel för att enkelt kunna låsa fast sin cykel. □
2019	Ventilationen i tvättstugan förbättrades och en ny torktumlare installerades. All varmluft går nu ut i garaget och bidrar till uppvärmningen. □
2018	Renovering av trapphuset, sätta igen gamla dörrar, nya kabelkanaler, putsning, målning, nya namnskylta och tidningshållare, ny namntavla och ny matta i entrén
2018	Helt ny tvättstuga med delvis nya maskiner, flyttad till ny plats, bl.a. för att skapa en brandsluss och en godkänd utrymningsväg
2018	Förbättrad säkerhet i garaget och källaren med fler kameror, nya brand- och säkerhetsdörrar inkl. förstärkningar av dörrar och lås, nya låssystem och godkända utrymningsvägar
2018	Renovering av garaget med bl.a. målning och nytt innertak
2018	Installation av fiber med eget val av leverantör(er) för TV, bredband och telefoni från IP-Onlys utbud. □
2018	Installation av tryckstegringspump för att få bra fart på vattnet i kranar och duschar i alla lägenheter
2017	Renovering av ventilationen med nya och fler fläktar, preliminär OVK
2017	Nytt styrsystem till undercentralen (hanterar värme och varmvatten)
2017	Helt ny hisskorg, ny hissmaskin och dragning av hissen ner till källaren □
2017	Renovering av fasaderna, lagning av puts, nya stuprör och målning av hela huset i kulör troligen lik den ursprungliga □
2017	Helt nytt tak med ny bärande konstruktion (i samband med att vindslägenheten byggdes) □
2014	System med övervakningskameror i garaget □
2012	Nya maskiner i tvättstugan (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
2012	Nya källarförråd som ersatte vindförråden
2012	Totalrenovering av fönster, tätning och målning (inkl. mellan båggar)
2012	Installation av Daloc säkerhetsdörrar
2012	Ny garageport från Hörmann
2011	Ny el i alla lägenheter och nya elcentraler
2011	Nya ytskikt i tvättstugan
2011	Byte av alla stammar för vatten, avlopp och el, även värmestammarna centralt i fastigheten
2010-11	Reparationsåtgärder efter stor vattenskada
2009	Renovering av taket med ny plåt målning
2009	Renovering av balkongerna mot gården
2009	Total renovering av kungsbalkongerna
2008	Renovering av garaget
2007	Renovering av tvättstugan
2005	Relining av avloppsstammar med Dakki-metoden
2004	Renovering av gårdsbjälklaget med nya tät- och ytskikt

Övriga väsentliga händelser

Covid-19 fortsatte att hålla världen i sitt grepp men precis som året innan påverkades inte föreningens arbete eller ekonomi.

Under 2021 amorterade vi totalt 400 000 kr på våra fastighetslån. Balansen mellan storleken på vår "kassa" och när och hur mycket vi amorterar, styrs av planerade åtgärder i närtid (0-2 år) och behovet av en lagom stor buffert.

I juli lät vi göra en ny energideklaration, dels för att se hur väl våra ansträngningar att få ner energiförbrukningen hade lyckats, dels för att förhoppningsvis kunna undvika lagkravet på individuell mätning och debitering (IMD). Resultatet visade att vi nu ligger i energiklass E, vilket är hela två klasser bättre än tidigare. Det gör att vi inte behöver införa IMD, något som både är kostsamt och hade inneburit ingrepp i alla lägenheter. Läs mer under punkten "Miljö". Under arbetet med energideklarationen upptäcktes det också att vi debiterades en för hög fast avgift (nyttovavgift) när det gäller vår vattenförbrukning, efter att detta rättats till betalar vi nu ca 19 000 kr mindre per år. Idag använder vi precis under 2 000 kubikmeter per år men om vi går över det så hoppar vi upp en kostnadsklass och då kostar det plötsligt 19 000 kr mer per år igen. Ett bra skäl för oss alla att försöka hålla nere förbrukningen av vatten!

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På grund av det rådande läget med Covid-19 så deltog endast 4 medlemmar fysiskt plus att 1 medlem var representerad genom fullmakt, totalt representerade detta 5 röster. Stämman genomfördes på ett säkert sätt och enligt alla gällande rekommendationer med hänsyn till antalet närvarande.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Tham	Ordförande
Anna-Lena Ahlström	Ledamot
Stefan Erhag	Ledamot
Suzanne Sun	Ledamot
Mikael Gadd	Ledamot
Tim MacNally	Ledamot (fr.o.m. 2021-06-02)
Ulf Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning i Uppsala.

Valberedning

Valberedningen består av Helena Klefbom.

Underhållsplan

En underhållsplan (UH-plan) för planerat och periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen uppdateras kontinuerligt och ligger till grund för allt planerat underhåll och renoveringar och också för hanteringen av balansen mellan amorteringar och kassa.

Hållbarhet**Ekonomi**

Vi har idag ett kassaflöde som täcker våra driftskostnader men som också och ger oss möjlighet att både amortera och samtidigt ha en buffert för eventuella akuta åtgärder. Genom en årlig höjning av avgifterna med cirka 2-3 % håller vi en jämn och stabil avgiftsökning, som både är tänkt att täcka ökade driftskostnader, ökade kostnader för framtida underhållsåtgärder och ge oss fortsatt möjlighet att amortera. Vi hoppas på att det sättet slippa drastiska och oväntade avgiftshöjningar.

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 parkeringsplats, både boende i huset och utomstående, planerar vi att under 2022 installera laddningsmöjlighet för el- och hybridbilar, detta var planerat att ske redan under 2020-2021 men förarbetet har dragit ut på tiden.

Miljö

Under 2020-2021 har vi jobbat med att optimera förbrukningen av fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten, bl.a. genom att säkerställa en bra, jämn och korrekt inomhustemperatur och med kontinuerlig övervakning av förbrukningen.

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 bidrar till att det är 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 nu ligger i energiklass E, tidigare låg vi i G. Vi ligger faktiskt väldigt nära energiklass D och vår förbrukning ligger nästan 22 procent under genomsnittet för liknande byggnader, vilket är väldigt bra! Vi förbrukar idag väldigt mycket mindre energi än tidigare vilket betyder både minskade kostnader och mindre miljöpåverkan.

Vår vattenförbrukning har också gått ner de senaste åren vilket också betyder både minskade kostnader och mindre miljöpåverkan. Läs mer under "Övriga väsentliga händelser" ovan.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 43 (43) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 5 (0) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	348	313	-49	87	152
Belåning, kr/kvm	6 669	6 944	7 150	7 150	7 431
Räntekänslighet, %	10%	11%	12%	12%	11%
Energikostnad, kr/kvm	158	207	278	259	221
Driftskostnad, kr/kvm*	484	476	723	582	483
Årsavgifter, kr/kvm	655	631	606	590	682
Totala intäkter, kr/kvm*	886	857	824	813	866

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 291	1 249	1 202	1 186	1 145
Resultat efter finansiella poster i tkr	42	74	-454	-361	-232
Soliditet %	67%	66%	65%	66%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Driftkostnad

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Här ingår intäkterna från uthyrningen av våra garageplatser. El, värme och vatten som eventuellt faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		1 290 619
Rörelsekostnader	-	1 171 419
Finansiella poster	-	77 499
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		41 701
Planerat underhåll	+	83 419
Avskrivningar och utrangeringar	+	382 197
Årets sparande		507 316
Årets sparande per kvm total yta		348

Förändring eget kapital

	Insatser	kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 104 296	7 800 001	3 011 849	1 154 325	-7 692 819	73 925
Reservering till fond 2021					0	
Reservering till fond 2020				176 000	-176 000	
Ianspråktagande av fond 2020					0	
Balanserad i ny räkning					73 925	-73 925
Årets resultat						41 701
Belopp vid årets slut	16 104 296	7 800 001	3 011 849	1 330 325	-7 794 894	41 701

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 794 894
Årets resultat	41 701
	-7 753 193

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	176 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-7 929 193
	-7 753 193

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 753 193
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 290 619	1 248 976
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-588 593	-588 035
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 653	-27 216
Planerat underhåll		-83 419	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-78 558	-78 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 197	-382 197
Summa rörelsekostnader		-1 171 419	-1 075 708
Rörelseresultat		119 200	173 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	443	959
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-77 942	-100 302
Summa finansiella poster		-77 499	-99 343
Årets resultat		41 701	73 925

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 763 153	30 123 697
Inventarier och maskiner	Not 8	42 712	64 365
		29 805 865	30 188 062
Summa anläggningstillgångar		29 805 865	30 188 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		782 093	775 358
Övriga fordringar	Not 9	513	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	76 761	48 412
		859 368	823 866
Summa omsättningstillgångar		859 368	823 866
Summa tillgångar		30 665 233	31 011 928

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	16 104 296	16 104 296
Upplåtelseavgifter	3 011 849	3 011 849
Kapitaltillskott	7 800 001	7 800 001
Yttre underhållsfond	<u>1 330 325</u>	<u>1 154 325</u>
	28 246 471	28 070 471
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 794 894	-7 692 819
Årets resultat	<u>41 701</u>	<u>73 925</u>
	-7 753 193	-7 618 894
Summa eget kapital	<u>20 493 278</u>	<u>20 451 577</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>3 680 000</u>	<u>6 574 000</u>
	3 680 000	6 574 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 044 000	3 550 000
Leverantörsskulder	72 725	46 728
Skatteskulder	115 828	113 286
Övriga skulder	Not 13 48 560	49 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>210 842</u>	<u>227 091</u>
	6 491 955	3 986 351
Summa skulder	10 171 955	10 560 351
Summa eget kapital och skulder	<u>30 665 233</u>	<u>31 011 928</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	41 701	73 925
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 197	382 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	423 897	456 122
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 766	24 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 604	-23 364
Kassaflöde från löpande verksamhet	406 735	457 644
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-300 000
Årets kassaflöde	6 735	157 644
Likvida medel vid årets början	775 358	617 714
Likvida medel vid årets slut	782 093	775 358

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig).

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	955 464	919 500
Hyror	310 176	302 592
Övriga intäkter	24 979	26 916
Bruttoomsättning	<u>1 290 619</u>	<u>1 249 008</u>
Hysesförluster	0	-32
	1 290 619	1 248 976
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	54 804	43 081
Reparationer	54 045	53 498
El	36 113	23 691
Uppvärmning	186 476	209 573
Vatten	12 934	42 465
Sophämtning	64 616	55 680
Fastighetsförsäkring	23 090	27 102
Kabel-TV och bredband	18 050	16 169
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	58 379	57 449
Förvaltningsarvoden	64 034	56 701
Övriga driftkostnader	16 053	2 626
	<u>588 593</u>	<u>588 035</u>
* Detta beror på att det inkommit en kreditfaktura under året.		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	978	3 528
Administrationskostnader	10 785	3 883
Extern revision	16 250	14 400
Konsultkostnader	5 500	375
Medlemsavgifter	5 140	5 030
	<u>38 653</u>	<u>27 216</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	38 224	49 000
Övriga arvoden	10 776	10 560
Sociala avgifter	29 558	18 700
	<u>78 558</u>	<u>78 260</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	333	512
Övriga ränteintäkter	110	447
	<u>443</u>	<u>959</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	75 596	98 194
Övriga räntekostnader	2 346	2 108
	<u>77 942</u>	<u>100 302</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 569 462	31 569 462
Anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 869 462	37 869 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 745 765	-7 385 222
Årets avskrivningar	-360 543	-360 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 106 309	-7 745 765
Utgående bokfört värde	29 763 153	30 123 697
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 315 000	1 315 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	58 515 000	58 515 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	108 266	108 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 266	108 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 901	-22 247
Årets avskrivningar	-21 653	-21 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 554	-43 901
Bokfört värde	42 712	64 365
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	513	96
	513	96
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	76 761	48 412
	76 761	48 412

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	26654246	0,63%	2024-03-28	2 200 000	0	
SEB	26654408	0,82%	2022-05-28	1 634 000	0	
SEB	26654483	0,82%	2022-05-28	2 760 000	0	
SEB	31742897	0,52%	2022-03-15	750 000	0	
SEB	33848099	0,83%	2022-03-15	300 000	0	
SEB	34082383	0,89%	2025-08-28	1 480 000	0	
SEB	42444448	0,45%	2022-03-15	600 000	0	
				9 724 000		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 680 000	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					17 225 000	17 225 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					6 044 000	3 550 000
					6 044 000	3 550 000
Not 13 Övriga skulder						
Momsskuld					48 560	49 246
					48 560	49 246
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					2 564	3 022
Förutbetalda hyror och avgifter					104 182	106 874
Övriga upplupna kostnader					86 517	117 195
					193 263	227 091
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna-Lena Ahlström

.....
Mikael Tham

.....
Stefan Erhag

.....
Suzanne Sun

.....
Tim Mac Nally

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021 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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL THAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 07:36:53



STEFAN ERHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 07:58:13



TIM MAC NALLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 11:41:55



SUZANNE SUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 08:04:36



ANNA-LENA AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 07:35:36



NIKLAS RUDOLF FEIFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 08:00:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS RUDOLF FEIFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 08:10:11

