

**Årsredovisning**  
för  
**BRF NEPTUNUS 5**  
769601-5218

Räkenskapsåret  
2011

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Noter, påskrifter	9-13

Styrelsen för BRF NEPTUNUS 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Suzanne Shujing Sun	Ledamot
John Ulf Petersson	Ledamot
Johan <del>Joan</del> Mikael Tham	Ledamot
Anna Christina Heikel	Ledamot
Henrik Jacobson	Ledamot

Maria Elisabeth Alexandersson	Suppleant
Ylva Cecilia Waern	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

### Revisor

Percy Feiff	Ordinarie extern	Företagsrevision AB
-------------	------------------	---------------------

### Valberedning

Ylva Waern  
Suzanne Sun

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2011-06-08.

Extra stämmor hölls 2011-04-05, 2011-05-16 och 2011-06-20.

### Grundfakta om föreningen

bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-26 hos bolagsverket.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Neptunus 5	1998	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Handwritten initials: WS, SS, and others.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av ett flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1504 kvadratmeter, varav 1282 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 222 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

<u>1 rum &amp; kök</u>	<u>2 rum &amp; kök</u>
26 st	8 st

### Byggnadens tekniska status

Den långsiktiga förvaltningen.

Föreningen följer en underhållsplan från 2003. Den ska uppdateras under 2012.

Alla åtgärder som vidtagits under året, utom de som gäller den direkta vattenskadan, ligger i linje med underhållsplanen. Under 2011 har styrelsen fattat beslut om att under 2012 renovera fönster och trapphus och i samband med det byta ut lägenhetsdörrarna mot säkerhetsdörrar med ett enbart utförande. Stammarna i källaren ska bytas och tvättstugan renoveras våren 2012.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av samtliga stammar,	2011	(Avlopp, värme, invatten och el) utom värmestammarna mot gatan
Vattenskada	2011	Reparationsåtgärderna avseende vattenskadan slutfördes under året
Åtgärd vattenskada aug. 2010	2010-2011	Pågår
Nytt tak	2009	
Åtgärder för att motverka fuktskador och färgflagning på garagetak	2009	
Åtgärder för att motverka fuktskador i fasaden mot Grevgatan 38-40	2009	
Total renovering av balkongerna mot innergården	2009	
Total renovering av kungsbalkongerna	2009	
Renovering av garage	2008	
Renovering av tvättstuga	2007	
Inredning av gården	2006	
Renovering av tvättstuga	2006	
Rörstamsbyte <i>by renovering</i> Dackemetoden	2005	Relining av avloppsstammar,
Nytt gårdsbjälklag	2004	
<u>Trapphusmålning</u>	<u>2001</u>	

*Handwritten signature and initials: SS, M, LP*

## Förvaltningen i övrigt under året

### Avtal

Internet leverantör

Värmeanläggningen

Hissunderhåll

Ekonomisk förvaltning

### Leverantör

Com Hem

Schneider Electronics

Kone

Upplands Företagsförvaltning

### *Insatshöjning*

För att delfinansiera stambytet togs 6 mkr in i nytt kapital från medlemmarna till föreningen varvid 5,2 mkr skulle betalas in under 2011 och resten 2012.

### *Månadsavgiften*

Avgiften höjdes enligt plan med 5% vilket också planeras för 2012. Huvudsyftet är att kompensera för inflationen (2-3 %) och för de stora tillfälliga kapitalkostnaderna (de korta byggkreditiven) och för att amortera på föreningens långa lån.

### *Vattenskadan*

Den totala kostnaden för föreningens reparationer omfattar runt 2 mkr och vars utgifter till sin huvuddel tagits under 2011. Försäkringsregleringen ska ske efter att slutbesiktning skett 2012.

### *Vindsförsäljning*

Styrelsen fattade beslut om att nu verkställa en försäljning av vinden, allt enligt ett tidigare stämmobeslut. Syftet är att förbättra föreningens ekonomiska status genom att amortera lån. Processen sattes igång vid halvårsskiftet 2011 och närmade sig slutförhandling av köpeavtal i slutet på 2011.

## Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Ekonomi

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	707	672	641	626
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 648	7 196	6 509	5 551
Elkostnad/kvm totalyta	46	27	37	30
Värmekostnad/kvm totalyta	124	134	138	143
Vattenkostnad/kvm totalyta*	11	30	30	30

\*Vatten & avlopp avläst för period 2008-01-01 - 2012-01-25. Årsförbrukning under perioden föreningen tillgodo.

SS  
65 07/11

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 181 213
årets förlust	-343 367
	<b>-6 524 580</b>

behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	85 023
i ny räkning överföres	-6 609 603
	<b>-6 524 580</b>

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

SS  
[Handwritten initials]

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 181 084 <b>1 181 084</b>	1 171 431 <b>1 171 431</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-690 756	-968 749
Personalkostnader	3	-59 139	-63 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-404 093	-398 998
		<b>-1 153 988</b>	<b>-1 430 747</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 096</b>	<b>-259 316</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 463	-186 911
		<b>-370 463</b>	<b>-185 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-343 367</b>	<b>-445 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-343 367</b>	<b>-445 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-343 367</b>	<b>-445 275</b>

W S S M P

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 376 860	21 869 958
		<b>29 376 860</b>	<b>21 869 958</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 376 860</b>	<b>21 869 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 800	5 154
Övriga fordringar	6	1 734 392	894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 765	41 284
		<b>1 791 957</b>	<b>47 332</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	3 527 205	431 445
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 319 162</b>	<b>478 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 696 022</b>	<b>22 348 735</b>

SS  
MGP

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 876 119	14 876 119
Kapitaltillskott		7 000 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	10	459 864	604 703
Upplåtelseavgifter		1 761 026	1 833 526
		<b>24 097 009</b>	<b>19 114 348</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 181 213	-5 880 777
Årets resultat		-343 367	-445 275
		<b>-6 524 580</b>	<b>-6 326 052</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 572 429</b>	<b>12 788 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	16 215 000	9 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 215 000</b>	<b>9 225 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		614 109	76 300
Aktuella skatteskulder		68 954	114 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	225 530	145 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>908 593</b>	<b>335 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 696 022</b>	<b>22 348 735</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		17 225 000	10 225 000
		<b>17 225 000</b>	<b>10 225 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

SS  
10/12/11



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

#### Avskrivningar

Byggnader	1,0%
Fastighetsförbättringar	4,0%
Fastighetsrenovering	10,0%
Tvättstuga	20,0%
Värmeanläggning	6,7%
Garage/ parkering	4,0%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4

#### Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

#### Statlig fastighetskatt

Hyreshusenhet: lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet: bostäder: 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

SS  
M

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	906 464	861 170
Hyror lokaler	18 846	52 500
Hyror garage	253 400	242 536
Övriga intäkter	2 374	15 225
	<b>1 181 084</b>	<b>1 171 431</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
El	68 563	40 639
Värme	185 974	200 809
Vatten och avlopp	16 451	44 411
Fastighetsskatt/ avgift	57 678	105 605
Fastighetsförsäkring	37 099	31 771
Kabel-TV	7 568	7 398
Renhållning	31 331	34 385
Städning	7 580	19 116
Fastighetsskötsel	0	21 595
Självrisk	84 800	0
Rep och underhåll fastighet	50 277	89 476
Servicekontrakt	14 461	7 538
Medlemsavgift SBC	4 610	4 610
Periodiskt underhåll	0	229 862
Porto, kopior mm	3 088	0
Diverse omkostnader	29 759	8 652
Ekonomisk förvaltning	74 503	74 669
Övr fastighetskostnader	5 468	8 767
Förbrukningsinventarier	0	6 073
Hysesförluster	0	4 500
Revisionsarvode	6 563	16 998
Konsultarvoden	4 983	11 875
	<b>690 756</b>	<b>968 749</b>

SS  
VTO  
MJP

### Not 3 Styrelsearvoden

	2011	2010
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Ersättningar styrelsen	45 000	49 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 139	14 000
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>59 139</b>	<b>63 000</b>

### Not 4 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	150 158	150 158
Fastighetsförbättringar	253 935	248 840
	<b>404 093</b>	<b>398 998</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	25 811 629	23 571 752
Nyanskaffningar (byte av stammar, åtgärd. av vattenskada)	7 910 995	2 239 877
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 722 624</b>	<b>25 811 629</b>
Ingående avskrivningar	-3 941 671	-3 542 673
Årets avskrivningar enligt plan	-404 093	-398 998
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 345 764</b>	<b>-3 941 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 376 860</b>	<b>21 869 958</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 541 000	11 541 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	<b>28 341 000</b>	<b>28 341 000</b>
varav bostäder	27 000 000	27 000 000
varav lokaler	1 341 000	1 341 000
	<b>28 341 000</b>	<b>28 341 000</b>

### Not 6 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran Kap tillskott	1 732 640	0
Avräkning skatter & avg.	760	0
Övr kortfristiga fordr	992	894
	<b>1 734 392</b>	<b>894</b>

SS  
WA MAF

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	16 208	14 408
Kabel TV	1 938	1 791
Vatten/Avlopp	28 000	3 759
Serviceavtal	0	2 755
Eldistribution	0	18 571
Upplands Företagsförvaltning	9 619	0
	<b>55 765</b>	<b>41 284</b>

**Not 8 Kassa & bank**

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa & bank	3 527 205	89 605
SBC Klientmedel i SHB	0	341 840
	<b>3 527 205</b>	<b>431 445</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser*	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 676 119	1 833 526	604 703	-5 880 777	-445 275
Kapitaltillskott	5 200 000				
Minskning av insatskapital		-72 500			
Disposition av föregående års resultat:			-144 839	-300 436	445 275
Årets resultat					-343 367
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 876 119</b>	<b>1 761 026</b>	<b>459 864</b>	<b>-6 181 213</b>	<b>-343 367</b>

\* I ingående balans för inbetalda insatser ingår kapitaltillskott med 1 800 000 kr.

**Not 10 Fond för yttre underhåll**

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående saldo	604 703	519 680
Reservering enligt stadgar	85 023	85 023
anspråktagande för underhåll	-229 862	0
	<b>459 864</b>	<b>604 703</b>

SS  
W  
QVP

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
SEB lånenr 26654246	3,31	2012-12-28	2 200 000	2 200 000
SEB lånenr 26654408	2,69	2012-09-28	2 134 000	2 134 000
SEB lånenr 26654483	3,09	rörlig ränta	2 760 000	2 760 000
SEB lånenr 31462851	3,41	2013-10-28	500 000	500 000
SEB lånenr 31742897	3,84	2013-02-28	750 000	750 000
SEB lånenr 31834767	4,29	rörlig ränta	881 000	881 000
SEB lånenr 33778481	3,09	rörlig ränta	1 000 000	0
SEB lånenr 33848099	2,89	rörlig ränta	1 000 000	0
SEB lånenr 34082383	2,89	rörlig ränta	1 990 000	0
SEB lånenr 34212031	3,79	2012-10-28	3 000 000	0
			<b>16 215 000</b>	<b>9 225 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 000	14 000
Försk bet hyror/ avgifter	54 304	32 727
Upplupna utgiftsräntor	24 657	4 375
EI	568	568
Värme	21 208	29 426
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	49 000	49 000
ÅF	37 406	0
AKAB	9 387	0
	<b>225 530</b>	<b>145 096</b>

SS  
MS Oh LP

Stockholm den 1 / 5 2012.

  
Suzanne Shujing Sun

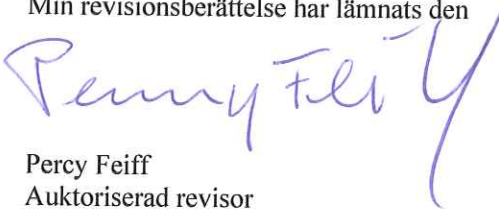
  
John Ulf Petersson

  
Johan Mikael Tham

  
Henrik Jacobson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2012.

  
Percy Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 5  
Org.nr 769601-5218

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2011.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 4/5 2012

  
Percy Feiff  
Auktoriserad revisor