

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### 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.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Neptunus 5	1998	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

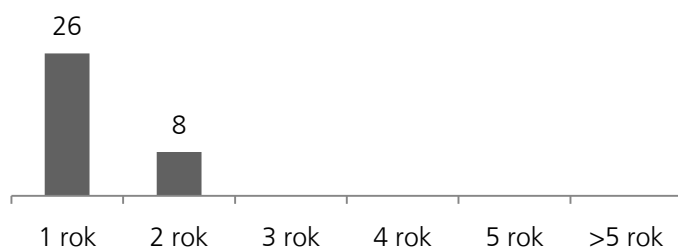
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1942.

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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Nytt tak		
Totalrenovering av kungsbalkongerna	2009	
Totalrenovering av balkongerna mot innergård	2009	
Garagetak åtgärdat för fuktskador	2009	
Del av fasad mot Grevgatan 38 åtgärdat mot fuktskada	2009	
Renovering av Garage	2008	
Renovering av tvättstuga	2006	
Inredning av gården	2006	
Rörstambyte	2005	Relining av avloppsstammar
Nytt gårdsbjälklag	2004	

### **Förvaltning**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Com Hem

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Ulf Petersson	Ledamot
Suzanne Shujing Sun	Ledamot
Ylva Cecilia Waern	Ledamot
Anita Eva Kerber Ek	Suppleant

### **Revisor**

Kent Lindqvist	Ordinarie Extern	Kent Lindqvist Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------------

### **Valberedning**

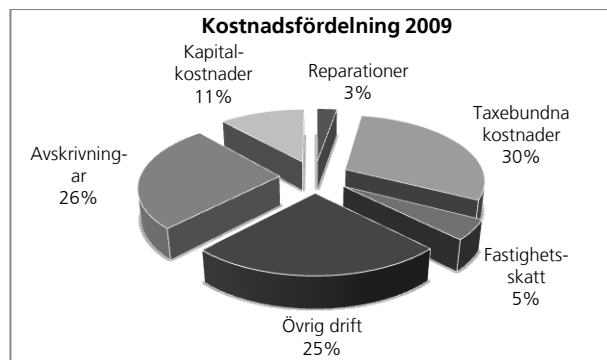
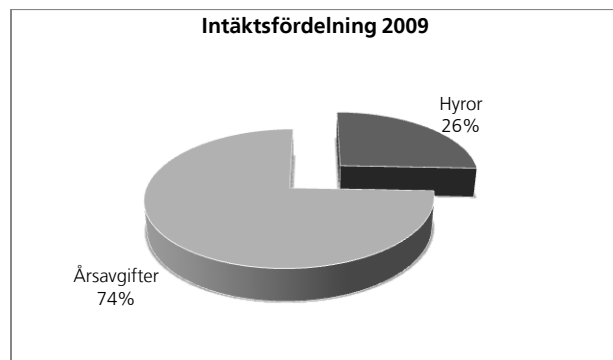
Ylva Waern  
Suzanne Sun

### **Stämmor**

Ordinarie stämma 2009-06-03

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 277 kr
Årsavgifter	641 kr
Övriga intäkter	2 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	21 kr
Taxebundna kostnader	232 kr
Fastighetsskatt	38 kr
Övrig drift	191 kr
Avskrivningar	204 kr
Kapitalkostnader	90 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1282 kvm bostäder och 222 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	24 181	23 591	22 952	22 903
Lån/kvm bostadsrättsyta	245 412	209 294	210 588	269 412
Elkostnad/kvm totalyta	37	30	26	44
Värmekostnad/kvm totalyta	138	143	158	177
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	29	32

### Skatter och avgifter

Beräkningen av fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Bostadsdelen beskattas med det lägsta av värdet 0,4% av taxeringsvärde eller 1272 kr per lägenhet. För lokaldelen är beräkningsgrunden oförändrat 1 %.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-57 879
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-5 667 116
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 760
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 795 755</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-5 795 755**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 105 701	1 057 944
Övriga rörelseintäkter		3 150	160
		<b>1 108 851</b>	<b>1 058 104</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-48 897	-48 111
Reparationer		-32 074	-138 349
Taxebundna kostnader		-349 351	-340 774
Övriga driftskostnader		-36 740	-26 012
Fastighetsskatt		-57 108	-54 660
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-139 314	-96 489
Personalkostnader		-62 889	-59 389
Avskrivningar		-306 397	-303 391
		<b>-1 032 769</b>	<b>-1 067 174</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>76 082</b>	<b>-9 070</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		951	3 032
Räntekostnader		-134 804	-326 092
		<b>-133 853</b>	<b>-323 060</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-57 772</b>	<b>-332 130</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-107	-644
		<b>-107</b>	<b>-644</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-57 879</b>	<b>-332 774</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 20 029 079	20 305 413
Pågående byggnation	Not 4 1 743 303	0
	<u>21 772 382</u>	<u>20 305 413</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 772 382</b>	<b>20 305 413</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 500	2 117
Övriga fordringar	56 400	82 052
Förutbetalda kostnader	Not 5 28 342	14 320
	<u>86 242</u>	<u>98 489</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	74 282	84 445
SBC klientmedel i SHB	230 998	294 368
	<u>305 280</u>	<u>378 813</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>391 522</b>	<b>477 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 163 904</b>	<b>20 782 714</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		14 876 119	14 876 119
Upplåtelseavgifter		1 833 526	1 833 526
Kapitaltillskott		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	519 680	448 920
		<b>19 029 325</b>	<b>18 958 565</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-5 737 876	-5 334 342
Årets resultat		-57 879	-332 774
		<b>-5 795 754</b>	<b>-5 667 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 233 571</b>	<b>13 291 449</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 326 380	7 072 000
		<b>8 326 380</b>	<b>7 072 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	17 620	44 000
Leverantörsskulder		271 944	54 718
Skatteskulder		112 519	137 413
Övriga kortfristiga skulder		-271	-4 500
Upplupna kostnader	Not 9	108 573	103 356
Förutbetalda avgifter och hyror		93 568	84 278
		<b>603 954</b>	<b>419 265</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>22 163 904</b>	<b>20 782 714</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 225 000	10 225 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsrenovering	10%	10%
Tvättstuga	20%	20%
Värmeanläggning	6,7%	6,7%
Garage/parkering	4%	4%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	822 158	802 094
Hysesintäkter	283 543	255 850
	<b>1 105 701</b>	<b>1 057 944</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	15 682	3 767
Fastighetsskötsel enl beställn	0	17 720
Städning entreprenad	16 087	14 625
Städning enligt beställning	0	2 438
Hissbesiktning	1 000	1 613
Myndighetstillsyn	9 406	0
Gård	2 121	1 419
Serviceavtal	3 499	4 918
Hiss	0	1 306
Förbrukningsmateriel	1 102	307
	<b>48 897</b>	<b>48 111</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	2 913	0
Brf Lägenheter	0	33 851
Tvättstuga	0	975
Källare	0	2 869
Lås	19 229	0
VVS	0	63 173
Värmeanläggning/undercentral	0	4 475
Elinstallationer	1 470	20 201
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 625
Hiss	8 462	11 180
	<b>32 074</b>	<b>138 349</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	56 025	45 124
Värme	207 822	215 453
Vatten	44 424	44 377
Sophämtning/renhållning	41 080	35 820
	<b>349 351</b>	<b>340 774</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	29 580	19 128
Kabel-TV	7 160	6 884
	<b>36 740</b>	<b>26 012</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 108</b>	<b>54 660</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	900	250
Inkassering avgift/hyra	400	0
Revisionsarvode extern revisor	9 000	16 500
Föreningskostnader	825	5 272
Styrelseomkostnader	477	0
Fritids och Trivselkostnader	719	0
Förvaltningsarvode	58 015	58 080
Förvaltningsarvoden övriga	45 630	0
Administration	8 047	1 867
Konsultarvode	11 031	10 250
Medlemsavgift SBC ek för	4 270	4 270
	<b>139 314</b>	<b>96 489</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	49 000	45 000
Sociala kostnader	13 889	14 389
	<b>62 889</b>	<b>59 389</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	150 158	150 158
Förbättringar	156 239	153 232
	<b>306 397</b>	<b>303 391</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 032 769</b>	<b>1 067 174</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	23 541 689	23 541 689
Nyanskaffningar	30 063	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 571 752</b>	<b>23 541 689</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 236 276	-2 932 886
Årets avskrivningar enligt plan	-306 397	-303 391
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 542 673</b>	<b>-3 236 276</b>



<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 029 079</b>	<b>20 305 413</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 300 000	6 300 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	9 986 000	9 986 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
	<b>23 586 000</b>	<b>23 586 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	23 586 000	23 586 000
	<b>23 586 000</b>	<b>23 586 000</b>

**Not 4****PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	2009-12-31	2008-12-31
	1 743 303	0
	<b>1 743 303</b>	<b>0</b>

**Not 5****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	11 599	6 381
Kabel TV	1 764	1 790
Seviceavtal hiss	0	2 569
Vatten/Avlopp	0	3 580
SBC Faktura	14 979	0
	<b>28 342</b>	<b>14 320</b>

**Not 6****EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 876 119	0	0	14 876 119
Upplåtelseavgifter	1 833 526	0	0	1 833 526
Kapitaltillskott	1 800 000	0	0	1 800 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	519 680	70 760	0	448 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>19 029 325</b>	<b>70 760</b>	<b>0</b>	<b>18 958 565</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-5 737 876	-70 760	-332 774	-5 334 342
Årets resultat	-57 879	-57 879	332 774	-332 774
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 795 754</b>	<b>-128 639</b>	<b>0</b>	<b>-5 667 116</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 233 571</b>	<b>-57 879</b>	<b>0</b>	<b>13 291 449</b>

**Not 7****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL****Vid årets början**

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	448 920	378 160
Reservering enligt stämmobeslut	70 760	70 760
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>519 680</b>	<b>448 920</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SE-Banken BoLån	0,700 %	2 760 000	2 760 000	Rörlig ränta
SE-Banken BoLån	3,600 %	2 200 000	2 200 000	2010-12-28
SE-Banken BoLån	1,130 %	2 134 000	2 156 000	Rörlig ränta
SE-Banken BoLån	1,250 %	500 000	0	2010-09-28
SE-Banken BoLån	1,130 %	750 000	0	2010-11-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 344 000</b>	<b>7 116 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		-17 620	-44 000	
		<b>8 326 380</b>	<b>7 072 000</b>	
<b>Not 9</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>				
El		1 823	3 729	
Värme		28 178	29 308	
Extern revisor		13 000	16 000	
Arvoden		45 000	40 000	
Sociala avgifter		14 139	12 800	
Ränta		2 034	1 519	
Vatten		4 399	0	
		<b>108 573</b>	<b>103 356</b>	

STOCKHOLM den / 2010

John Ulf Petersson  
Ledamot

Suzanne Shujing Sun  
Ledamot

Ylva Cecilia Waern  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Kent Lindqvist  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**  
**Org.nr 769601-5218**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

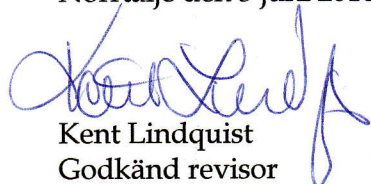
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige, *förutom att den avgivits utom lagstadgad tid*. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

*Jag har noterat att tidigare föreningsstämmobeslut från två på varandra följande föreningsstämmor ej blivit verkställda.*

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 3 juni 2010

  
Kent Lindquist  
Godkänd revisor