

Styrelsen för BRF NEPTUNUS 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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:

Peter Oscarsson	Ledamot
Madelen André	Ledamot
Anita Ek	Ledamot
Karolin Hedén Lind	Suppleant
Li hedström	Suppleant
Carolina Wahlby	Suppleant
Ylva Cecilia Waern	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

### Revisor

Percy Feiff	Ordinarie extern	Feiff Revision & Redovisning
-------------	------------------	------------------------------

### Valberedning

Ylva Waern  
Suzanne Sun

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2013-06-05.

### 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>
<u>Neptunus 5</u>	<u>1998</u>	<u>Stockholm</u>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### **Byggnadsår och ytor**

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1504 kvadratmeter, varav 1 282 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 222 kvadratmeter utgör lokalyta.

### **Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:

1 rum & kök 2 rum & kök  
26 st respektive 8 st

### **Byggnadens tekniska status**

Den långsiktiga förvaltningen.

Föreningen följer en underhållsplan från 2003. Den ska uppdateras under 2014.

Alla åtgärder som vidtagits under året, utom de som gäller den direkta vattenskadan, ligger i linje med underhållsplanen. Under 2012 har resterande punkter enligt underhållsplan åtgärdats förutom renovering av trapphus. Ny tidpunkt skall bestämmas där kommande arbete med vind/hiss skall beaktas.

<b><u>Genomförd åtgärd</u></b>	<b><u>År</u></b>	<b><u>Kommentar</u></b>
Ny utrustning tvättstuga	2012	Nytt torkskåp, 1st TT och 2st TM
Flytt av vindsförråd till källarförråd	2012	
Renovering fönster utvändigt	2012	Samt målning mellanbågar
Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2012	
Byte garageport inklusive lås	2012	
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	
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	2005	Relining av avloppsstammar,
Dackemetoden		
Nytt gårdsbjälklag	2004	

Trapphusmålning

2001

**Förvaltningen i övrigt under året**

Avtal

Internet leverantör

Värmeanläggningen

Hissunderhåll

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Com Hem

Schneider Electronics

Kone

Upplands Företagsförvaltning

*Insatshöjning*

Insatshöjning har gjorts två gånger under föreningens existens, senaste för att finansiera stambytet. Ingen ny är planerad.

*Månadsavgiften*

Mot bakgrund av gällande ränteläge, den utdragna processen med pågående intäktsprojekt såsom försäkringsärende och vindförsäljning, föreslår styrelsen att avgiften höjs med 5 % from räkenskapsåret 2014. Detta enligt tidigare inriktningsbeslut redan 2012.

*Vattenskadnan*

En skadereglerings process med vårt försäkringsbolag har initierats under året. Processen handlar om de vattensador som uppstod innan och under stambytesarbetena. Processen pågår och tyvärr har den ännu inte nått sitt slut. Bedömning är att en uppgörelse sannolikt skall vara på plats först under 2015.

*Vindförsäljning*

Styrelsen har i föreningens namn upprättat avtal om försäljning av vinden enligt tidigare stämmobeslut. Detta signerades och handpenning erlades sensommaren 2012.

Köpeskilling erlades 2013-03-30 men har ej kunnat omsättas då ytterligare dokument måste fram innan lån kan amorteras av.

Under året har förhandlingar med den nya köparen Tony Fahlström via bolaget Investma AB avslutats där nu samtliga avtal är tecknade. Tony kommer att återkomma under våren om tidplaner mm för start av byggnation etc.

**Medlemmar**

Antal medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fem överlåtits under året.

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

**Ekonomi**

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	760	742	707	672	641
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 119	11 150	12 648	7 196	6 509
Elkostnad/kvm totalyta	16	30	46	27	37
Värmekostnad/kvm totalyta	127	127	124	134	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	25	11	30	30

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 165 243
årets förlust	-243 493
	<b>-7 408 736</b>
behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	103 000
i ny räkning överföres	-7 511 736
	<b>-7 408 736</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 185 018 <b>1 185 018</b>	1 129 669 <b>1 129 669</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-555 683	-655 907
Personalkostnader	3	-36 797	-55 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-423 703	-424 473
		<b>-1 016 183</b>	<b>-1 136 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>168 835</b>	<b>-6 564</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	22 054	1 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-434 382	-460 439
		<b>-412 328</b>	<b>-459 208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-243 493</b>	<b>-465 772</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-243 493</b>	<b>-465 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-243 493</b>	<b>-465 772</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 358 286	31 781 989
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 556	7 014
Övriga fordringar	8	62 134	60 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 553	45 863
		<b>95 243</b>	<b>112 988</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	3 334 382	949 069
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 429 625</b>	<b>1 062 057</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 787 911</b>	<b>32 844 046</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 876 119	14 876 119
Kapitaltillskott		7 800 000	7 800 000
Fond för yttre underhåll	12	634 755	544 887
Upplåtelseavgifter		1 761 026	1 761 026
		<b>25 071 900</b>	<b>24 982 032</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 165 243	-6 609 603
Årets resultat		-243 493	-465 772
		<b>-7 408 736</b>	<b>-7 075 375</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 663 164</b>	<b>17 906 657</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	14 214 000	14 254 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	40 000	40 000
Leverantörsskulder		128 790	126 896
Aktuella skatteskulder	14	116 440	117 648
Övriga kortfristiga skulder	15	2 488 300	247 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	137 217	150 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 910 747</b>	<b>683 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 787 911</b>	<b>32 844 046</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		17 225 000	17 225 000
		<b>17 225 000</b>	<b>17 225 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Kortfristig del av långfristig skuld som föregående år klassificerades under långfristiga skulder i balansräkningen klassificeras i år under övriga kortfristiga skulder. För att posterna skall vara jämförbara ändras föregående år efter samma princip.

#### Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed. 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 avskrivningstider uttrycka i procent tillämpas

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

#### Ny normgivning

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

#### Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

#### Aktuella skatter

##### Fastighetskatt och fastighetsavgift

För inkomståret 2013 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	974 918	952 015
Hyror garage	206 080	170 636
Övriga intäkter	4 020	7 018
	<b>1 185 018</b>	<b>1 129 669</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
El	24 625	45 050
Värme	191 686	190 445
Vatten och avlopp	24 294	37 517
Fastighetskatt/ fastighetsavgift	56 470	59 970
Fastighetsförsäkring	41 666	39 586
Kabel-TV	7 784	7 752
Renhållning	34 760	32 304
Städning	22 740	17 055
Rep och underhåll fastighet	63 842	48 594
Reparationer hissar	0	4 960
Reparationer maskiner	2 475	0
Servicekontrakt	12 338	12 969
Medlemsavgift SBC	4 610	4 610
Porto, kopior mm	2 654	2 653
Diverse omkostnader	7 392	6 068
Ekonomisk förvaltning	41 219	41 414
Övr fastighetskostnader	1 315	210
Revisionsarvode	9 000	8 750
Konsultarvoden	6 813	96 000
	<b>555 683</b>	<b>655 907</b>

### Not 3 Styrelsearvoden

	2013	2012
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Ersättningar styrelsen	28 000	42 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 797	13 353
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>36 797</b>	<b>55 853</b>

**Not 4 Avskrivningar**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnad	150 158	150 158
Fastighetsförbättringar	273 545	274 315
	<b>423 703</b>	<b>424 473</b>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ränteintäkter	22 054	1 231
	<b>22 054</b>	<b>1 231</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	434 382	460 439
	<b>434 382</b>	<b>460 439</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Vid årets början	36 552 226	33 722 624
Årets nyanskaffningar, förbättringar fastighet	0	2 829 602
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 552 226</b>	<b>36 552 226</b>
Ingående avskrivningar	-4 770 237	-4 345 764
Årets avskrivningar enligt plan	-423 703	-424 473
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 193 940</b>	<b>-4 770 237</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 358 286</b>	<b>31 781 989</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 333 000	13 156 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	16 800 000
	<b>34 333 000</b>	<b>29 956 000</b>
varav bostäder	32 800 000	28 600 000
varav lokaler	1 533 000	1 356 000
	<b>34 333 000</b>	<b>29 956 000</b>

Nytt taxeringsvärde gäller från och med den 1 januari 2013.

### Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Föreningens skattekonto: avräkning skatter & avgifter	62 134	60 111
	<b>62 134</b>	<b>60 111</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring t.o.m. 2014-05-31	17 834	16 699
Com hem kabeltv kv-1 2013	0	1 945
Upplupna intäkter från garage	0	17 500
Upplands Företagsförvaltning kv-1 2014	9 719	9 719
	<b>27 553</b>	<b>45 863</b>

### Not 10 Kassa & bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	2 059	2 059
Företagskonto	831 269	947 010
Plac konto	2 501 054	0
	<b>3 334 382</b>	<b>949 069</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser*	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 676 119	1 761 026	544 887	-6 609 603	-465 772
Disposition av föregående års resultat:			89 868	-555 640	465 772
Årets resultat					-243 493
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 676 119</b>	<b>1 761 026</b>	<b>634 755</b>	<b>-7 165 243</b>	<b>-243 493</b>

\* I ingående balans för inbetalda insatser ingår kapitaltillskott med 7 800 000 kr.

### Not 12 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående saldo	544 887	459 864
Reservering till yttre fond enligt föreningens stadgar	89 868	85 023
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	0	0
	<b>634 755</b>	<b>544 887</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2013-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2012-12-31</b>
SEB lånenr 26654246	2,80	rörlig ränta	2 200 000	2 200 000
SEB lånenr 26654408	3,05	rörlig ränta	2 134 000	2 134 000
SEB lånenr 26654483	2,90	rörlig ränta	2 760 000	2 760 000
SEB lånenr 31462851	2,35	2014-03-18	500 000	500 000
SEB lånenr 31742897	2,15	2014-03-18	750 000	750 000
SEB lånenr 33848099	2,50	2014-03-18	1 000 000	1 000 000
SEB lånenr 34082383	2,50	2014-03-18	1 910 000	1 950 000
SEB lånenr 34212031	2,35	2014-03-18	3 000 000	3 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-40 000	-40 000
			<b>14 214 000</b>	<b>14 254 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			40 000	40 000

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.

#### **Not 14 Aktuell skatteskuld**

	<b>2013-12-31</b>
Beräknad fastighetsavgift skatt 2014	41 140
Beräknad fastighetsskatt skatt 2014	15 330
Slutlig skatt 2013 års taxering	59 970
	<b>116 440</b>

#### **Föregående år**

	<b>2012-12-31</b>
Beräknad fastighetsavgift tax 2013	46 410
Beräknad fastighetsskatt tax 2013	13 560
Slutlig skatt 2012 års taxering	57 678
	<b>117 648</b>

Termen taxeringsår slopas från och med året efter beskattningsåret 2013. Året efter beskattningsåret benämns fortsättningsvis (skatt).

#### **Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Likvid vid upplåtelse av vind	2 479 900	247 900
Innehållen preliminärskatt; styrelsearvoden	8 400	0
	<b>2 488 300</b>	<b>247 900</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	22 797	14 000
Försk bet hyror/ avgifter	12 498	22 272
Upplupna utgiftsräntor	8 522	9 417
Fortum Fjärrvärme: värmeleverans	25 700	34 312
Stockholm Vatten: vatten/ avlopp	3 700	4 600
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	49 000	49 000
Karla Låsservice: byte av låscylinder	0	2 344
	<b>137 217</b>	<b>150 945</b>

Stockholm den / 2014.

Peter Oscarsson

Madelen Andréén

Anita Ek

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014.

Percy Feiff  
Auktoriserad revisor