

Org Nr: 769601-5218

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Org.nr: 769601-5218

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus 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 fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	1 458
Parkeringar och garageplatser	8	0

Föreningens fastighet är byggd 1942 värdeår 1969.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från och med 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med ca 3,5 %. Sedan några år tillbaka höjer vi årligen avgifterna, från den första januari, med cirka 2-3 %. Detta för att möta de årligen ökade kostnaderna 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.

Garagehyror

Avgiften för en parkeringsplats i föreningens garage höjdes också vid årsskiftet med 2,5 %. Detta är en avtalad årlig höjning från den första januari varje år.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

För att kunna övervaka lägenhetstemperaturerna i olika delar av fastigheten har vi under 2020 installerat mätidosor i tre utvalda lägenheter. I slutet av året påbörjade vi också en injustering av hela värmesystemet, ett arbete som avslutas i början av 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Lägenheterna	Installera nya termostater och avsluta injusteringen av värmen
2021	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 namnskyltar 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 bågar)
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

Hela värden drabbades ju otroligt hårt av pandemin som pågick i princip hela året och några av våra medlemmar insjuknade också i Covid-19, ingen drabbades dock riktigt illa och alla har, så vitt vi vet, återhämtat sig till fullo. Föreningens ekonomi påverkades dock överhuvudtaget inte, vi har ju inte några kommersiella lokaler i vår fastighet och våra 8 garageplatser behövdes lika mycket som tidigare.

Under 2020 amorterade vi 300 000 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.

Vi gjorde tillsammans med en oberoende konsult en grundlig analys av vårt ventilationssystem, med speciellt fokus på några av de anmärkningar och rekommendationer som fanns i den senaste obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Detta för att säkerställa att vi inte drar på oss onödiga eller onödigt stora kostnader.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. På grund av det rådande läget med Covid-19 så deltog endast 5 medlemmar fysiskt plus att 2 medlemmar var representerade genom fullmakt, totalt representerade detta 6 röster. Stämman genomfördes på ett smittsäkert sätt och enligt alla gällande rekommendationer med hänsyn till antalet närvarande.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Tham	Ordförande
Anna-Lena Ahlström	Ledamot
Stefan Erhag	Ledamot
Suzanne Sun	Ledamot
Mikael Gadd	Ledamot
Ulf Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 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

Underhållsplan för planerat och periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen har under året gått igenom och uppdaterats rejält. Planen uppdateras kontinuerligt och ligger till grund för allt planerat underhåll och renoveringar och också för hanteringen av amorteringar och kassa.

Hållbarhet

Ekonomi

Vi har idag ett kassaflöde som täcker våra driftskostnader men som också ger oss möjlighet att både amortera och att ha en buffert för nödvändiga 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 kostnader men som också ger oss fortsatt möjlighet att amortera. Vi hoppas på 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 2021 installera laddningsmöjlighet för el- och hybridbilar, detta var planerat att ske redan under 2020 men förarbetet har dragit ut på tiden

Miljö

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.

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

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 43 (43) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 1 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	631	606	590	682	761
Totala intäkter kr/kvm*	857	824	813	866	1 959
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	313	-49	87	152	1 288
Belåning, kr/kvm	6 944	7 150	7 150	7 431	7 663
Räntekänslighet	11%	12%	12%	11%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	476	723	582	483	498
Energikostnader kr/kvm	207	260	259	221	216

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) vilket i så fall framgår här.

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 överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

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.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Totala driftkostnader

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.

Energikostnader

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.

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.

Rörelseintäkter		1 248 976
Rörelsekostnader	-	1 075 708
Finansiella poster	-	99 343
Årets resultat		73 925
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	382 197
Årets sparande		456 122
Årets sparande per kvm total yta		313

Förändring eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 104 296	7 800 001	3 011 849	978 325	-7 063 201	-453 618
Reservering till fond 2018				176 000	-176 000	
Ianspråktagande av fond 2018						
Balanserad i ny räkning					-453 618	453 618
Årets resultat						73 925
Belopp vid årets slut	16 104 296	7 800 001	3 011 849	1 154 325	-7 692 819	73 925

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 692 819
Årets resultat	73 925
	-7 618 894

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	176 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-7 794 894
	-7 618 894

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

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 248 976	1 201 659
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-588 035	-1 054 233
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 216	-42 072
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-78 260	-64 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 197	-381 592
Summa rörelsekostnader		-1 075 708	-1 542 292
Rörelseresultat		173 268	-340 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	959	318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-100 302	-113 303
Summa finansiella poster		-99 343	-112 985
Årets resultat		73 925	-453 618

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 123 697	30 484 240
Inventarier och maskiner	Not 8	64 365	86 019
		<u>30 188 062</u>	<u>30 570 259</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 188 062</u>	<u>30 570 259</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	27 455
Avräkningskonto HSB Stockholm		775 358	617 714
Övriga fordringar	Not 9	96	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 412	45 890
		<u>823 866</u>	<u>691 108</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>823 866</u>	<u>691 108</u>
Summa tillgångar		31 011 928	31 261 367

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	1 154 325	978 325
	<u>28 070 471</u>	<u>27 894 471</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 692 819	-7 063 201
Årets resultat	73 925	-453 618
	<u>-7 618 894</u>	<u>-7 516 819</u>
Summa eget kapital	<u>20 451 577</u>	<u>20 377 652</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>6 574 000</u>	<u>10 424 000</u>
	6 574 000	10 424 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 550 000	0
Leverantörsskulder	46 728	80 667
Skatteskulder	113 286	115 465
Övriga skulder	Not 13 49 246	29 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>227 091</u>	<u>234 505</u>
	3 986 351	459 715
Summa skulder	10 560 351	10 883 715
Summa eget kapital och skulder	31 011 928	31 261 367

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	73 925	-453 618
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 197	381 592
Kassaflöde från löpande verksamhet	456 122	-72 026
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 886	28 160
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 364	-3 151
Kassaflöde från löpande verksamhet	457 644	-47 017
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-36 305
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-36 305
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	0
Årets kassaflöde	157 644	-83 322
Likvida medel vid årets början	617 714	701 036
Likvida medel vid årets slut	775 358	617 714

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

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

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 1,57 % 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. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond sker med 0,3% av taxeringsvärdet. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	919 500	883 752
Hyror	302 592	298 975
Övriga intäkter	26 916	25 082
Bruttoomsättning	1 249 008	1 207 809
Avgifts- och hyresbortfall	-32	-6 150
	1 248 976	1 201 659
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	43 081	101 127
Reparationer	53 498	316 152
El*	23 691	100 604
Uppvärmning	209 573	259 169
Vatten	42 465	45 095
Sophämtning	55 680	52 757
Fastighetsförsäkring	27 102	30 456
Kabel-TV och bredband	16 169	16 036
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	57 449	55 837
Förvaltningsarvoden	56 701	63 948
Övriga driftkostnader	2 626	13 052
*elkostnader 2019-2020 är missvisande pga felperiodisering 2019	588 035	1 054 233
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 528	15 778
Administrationskostnader	3 883	6 705
Extern revision	14 400	13 469
Konsultkostnader	375	0
Medlemsavgifter	5 030	6 120
	27 216	42 072
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	49 000	49 000
Övriga arvoden	10 560	0
Sociala avgifter	18 700	15 396
	78 260	64 396
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	512	0
Övriga ränteintäkter	447	318
	959	318
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 194	112 419
Övriga räntekostnader	2 108	884
	100 302	113 303

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-7 385 222	-7 024 679
Årets avskrivningar	-360 543	-360 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 745 765	-7 385 222
Utgående bokfört värde	30 123 697	30 484 240
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	71 961
Årets investeringar	0	36 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 266	108 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 247	-1 199
Årets avskrivningar	-21 653	-21 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 901	-22 247
Bokfört värde	64 365	86 019
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	96	49
	96	49
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	48 412	45 890
	48 412	45 890

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

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	26654246	0,76%	2021-03-28	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	0,76%	2021-03-28	750 000	0
SEB	33848099	0,76%	2022-03-28	700 000	200 000
SEB	34082383	0,89%	2025-08-28	1 480 000	0
SEB	42444448	0,60%	2021-08-28	600 000	0
				10 124 000	200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 124 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 574 000

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	3 550 000	0
	3 550 000	0

Not 13 Övriga skulder

Momsskuld	49 246	29 078
	49 246	29 078

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 022	3 658
Förutbetalda hyror och avgifter	106 874	99 504
Övriga upplupna kostnader	117 195	131 343
	227 091	234 505

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

19/5 2021



Mikael Tham




Anna-Lena Ahlström



Mikael Gadd



Stefan Erhag



Suzanne Sun

Revisionsberättelse har 2021-05-21 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 2020.

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 2020-12-31 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 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 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

2021-05-21


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor