



BRF NEPTUNUS 5

ÅRSREDOVISNING 2017

Kallelse föreningsstämma 29 maj 2018

Plats: Östermalms Föreningsråd, Sal 2
Valhallavägen 148

Tid: kl 19-21

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande och godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
9. Information från styrelsen
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorns berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om resultatdisposition
14. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden till styrelsen, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden
20. Stämmans avslutande

Org Nr: 769601-5218

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Org.nr: 769601-5218

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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	1 322
Parkeringar och garageplatser	8	

Föreningens fastighet är byggd 1942 värdeår 1969

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor samt AIG. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 10,75 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2017 reparerade vi puttskador på fasaden, bytte ut alla stuprör och målade om hela fastigheten i dess originalkulör. I samband med den pågående byggnationen av plan 6 och vinden fick vi en ny hiss som nu också går hela vägen ner till källaren. Vi fick också ett helt nytt tak byggt på en helt ny stomme. Under hösten byttes styrningen till undercentralen för fjärrvärme ut och all ventilation ovanför plan 5 drogs om och fick 5 helt nya fläktar, både för ventilation och öppna spisar. Brandsäkerheten förbättras bl.a. genom att en ny röklucka installeras.

Pågående och framtida underhåll

Pågående underhåll

Garaget kommer under 2018 att få ett nytt innertak samt målas och säkerheten kommer att förbättras både i garaget och i källaren. Vi kommer att flytta tvättstugan och byta ut en del av maskinerna. Under 2018 kommer hela trapphuset att genomgå en rejäl renovering och vi installerar fiber från IP-Only. Källaren kommer att delas in i korrekt avdelade brandceller med godkända branddörrar och delen mellan trapphuset/hissen och garaget/tvättstugan kommer att renoveras och belysningen byts eller renoveras i hela källaren. För att råda bot på problemet med dåligt vattentryck kommer det att installeras en tryckstegringspump. Allt ovan ska vara klart under 2018 och det mesta redan innan sommaren

Framtida underhåll

2021 Renovering av gårdsbjälklaget
2021 Spolning av stammar
2022 Målning av fönsterbågarna utsida

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017,	Helt ny hissorg, ny hissmaskin	dragning av hissen ner till källaren
2017,	Renovering av fasaden,	skador på puts och nya stuprör, ommålning
2017,	Helt nytt tak med ny bärande konstruktion	(i samband med att vindslägenheten byggdes)
2017,	Renovering av ventilation med nya och fler fläktar,	preliminär QVK
2014,	System med övervakningskameror	i garaget
2012,	Nya maskiner i tvättstugan	(2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
2012,	Nya källarförråd som ersätter vindförråden	
2012,	Totalrenovering av fönster, tätning och målning	(inkl mellan båggar)
2012,	Byte av samtliga använda lägenhetsdörrar	till Dalöc säkerhetsdörrar
2012,	Helt ny garageport	
2011,	Ny el i alla lägenheter och nya elcentraler	
2011,	Total renovering tvättstugan	
2011,	Byte av alla stammar för tappvatten, avlopp och el,	även värmestammarna centralt i fastigheten
2010-11,	Reparationsåtgärder efter stor vattenskada	
2009,	Ny plåt på taket plus målning av taket	
2009,	Total renovering av balkongerna på gårdssidan	
2009,	Total renovering av kungsbalkonger	
2008,	Renovering av garaget	
2007,	Renovering av tvättstugan	
2005,	Relining av avloppsstammar med Dakki-metoden	
2004,	Renovering av gårdsbjälklag med nytt tät- och ytskikt	

Övriga väsentliga händelser

Under året mättes ett urval av lägenheter upp och fastigheten och alla lägenheter har nu korrekta ytor. I samband med detta så korrigerade numrering av alla lägenheter i enlighet med gällande standard och lagstiftning och detta registrerades hos myndigheterna.

Förening fick nya stadgar helt anpassade till dagens regelverk och samtidigt korrigerades andelstalen efter de korrekt uppmätta ytorna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

2017-09-11 höll vi en extrastämma.

8 medlemmar var närvarande men ytterligare 2 hade röstberättigande genom ombud.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen fram till 2016-06-07

Mikael Tham, Ordförande
 Anna-Lena Ahlström, Ledamot, sekreterare
 Ludvig Kullander, Ledamot
 Ulf Dahlström, Ledamot
 Suzanne Sun, Suppleant
 Ylwa Waern, Suppleant
 Ulf Petersson, Suppleant

Styrelsen efter 2016-06-07

Mikael Tham, Ordförande
 Anna-Lena Ahlström, Ledamot, sekreterare
 Ludvig Kullander, Ledamot
 Ulf Dahlström, Ledamot
 Suzanne Sun, Suppleant
 Ylwa Waern, Suppleant
 Ulf Petersson, Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Filippa Berggren

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 40 (42) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016 (2015). Under året har 2 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 145	2 512	1 290
Resultat efter finansiella poster	-232	1 242	88
Årsavgift*, kr/kvm	682	745	774
Drift**, kr/kvm	483	483	406
Belåning, kr/kvm***	7 431	7 431	10 003
Soliditet	67%	68%	60%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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		1 145 358
Rörelsekostnader	-	1 268 143
Finansiella poster	-	109 487
Årets resultat		-232 272
Planerat underhåll	+	105 572
Avskrivningar	+	327 543
Årets sparande		200 843
Årets sparande per kvm total yta		152

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 104 296	3 011 849	943 755	-7 677 600	1 241 755
Reservering till fond 2016			103 000	-103 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			7 430	7 430	
Balanserad i ny räkning				1 241 755	-1 241 755
Årets resultat					-232 272
Belopp vid årets slut	16 104 296	3 011 849	1 039 325	-6 531 415	-232 272
Kapitaltillskott	7 800 001				

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 531 415
Årets resultat	-232 272
	-6 763 687

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	103 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-105 572
Balanserat resultat	-6 761 115
	-6 763 687

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

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 145 358	2 511 545
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-638 965	-638 301
Övriga externa kostnader	Not 3	-133 063	-28 558
Planerat underhåll		-105 572	-7 430
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 000	-63 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 543	-401 667
Summa rörelsekostnader		-1 268 143	-1 138 955
Rörelseresultat		-122 785	1 372 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	581	1 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-110 068	-132 227
Summa finansiella poster		-109 487	-130 835
Årets resultat		-232 272	1 241 755

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	30 417 020	30 054 206
	<u>30 417 020</u>	<u>30 054 206</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>30 417 020</u>	<u>30 054 206</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

32	34 732
----	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

250 741	740 284
---------	---------

Övriga fordringar

Not 8	381	271
-------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	45 472	37 787
	<u>296 625</u>	<u>813 075</u>

Kassa och bank

Not 10	838 700	840 100
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 135 325</u>	<u>1 653 175</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>31 552 346</u>	<u>31 707 381</u>
--------------------------	--------------------------

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

16 104 296

16 104 296

Upplåtelseavgifter

3 011 849

3 011 849

Kapitaltillskott

7 800 001

7 800 001

Yttre underhållsfond

1 039 325

943 755

27 955 47127 859 901*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 531 415

-7 677 600

Årets resultat

-232 272

1 241 755

-6 763 686-6 435 845

Summa eget kapital

21 191 78521 424 056**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 824 0009 824 000

9 824 000

9 824 000

Korfristiga skulder

Leverantörsskulder

55 458

55 843

Skatteskulder

116 162

114 874

Övriga skulder

Not 13

11 020

625

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

353 921287 983

536 561

459 325

Summa skulder

10 360 561

10 283 325

Summa eget kapital och skulder**31 552 346****31 707 381**

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-232 272	1 241 755
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	327 543	401 667
Kassaflöde från löpande verksamhet	95 271	1 643 422
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 906	81 583
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	77 236	225 613
Kassaflöde från löpande verksamhet	199 413	1 950 618
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-690 357	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-690 357	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-3 400 000
Årets kassaflöde	-490 944	-1 449 382
Likvida medel vid årets början	1 580 385	3 029 767
Likvida medel vid årets slut	1 089 441	1 580 385

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,1 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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/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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	900 981	985 286
Hyror	240 000	241 457
Övriga intäkter	4 377	1 292 302
Bruttoomsättning	<u>1 145 358</u>	<u>2 519 045</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-7 500
	1 145 358	2 511 545
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	54 922	56 527
Reparationer	83 160	84 857
El	55 500	36 856
Uppvärmning	193 454	196 642
Vatten	43 040	42 954
Sophämtning	46 508	44 615
Fastighetsförsäkring	39 730	42 981
Kabel-TV och bredband	8 012	7 780
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	58 880	57 282
Förvaltningsarvoden	53 799	52 573
Övriga driftkostnader	1 960	15 233
	<u>638 965</u>	<u>638 301</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 890	212
Administrationskostnader	55 702	13 506
Extern revision	10 000	10 000
Konsultkostnader	60 631	0
Medlemsavgifter	4 840	4 840
	<u>133 063</u>	<u>28 558</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	49 000	49 000
Sociala avgifter	14 000	14 000
	<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	325	445
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	256	947
	<u>581</u>	<u>1 392</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	109 303	128 577
Övriga räntekostnader	765	3 650
	<u>110 068</u>	<u>132 227</u>

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	30 127 226	30 127 226			
	Anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000			
	Årets investeringar	690 357	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 117 583	36 427 226			
	Ingående avskrivningar	-6 373 020	-5 971 353			
	Årets avskrivningar	-327 543	-401 667			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 700 563	-6 373 020			
	Utgående bokfört värde	30 417 020	30 054 206			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	23 600 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 417 000	1 417 000			
	Summa taxeringsvärde	37 617 000	37 617 000			
Not 8	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	381	271			
		381	271			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	45 472	37 787			
		45 472	37 787			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	SEB	838 700	840 100			
		838 700	840 100			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	16 104 296	3 011 849	943 755	-7 677 600	1 241 755
	Balanserad i ny räkning			0	1 241 755	-1 241 755
	Avsättning till yttre fond 2016			103 000	-103 000	0
	Ianspråktagane av yttre fond 2016			-7 430	7 430	0
	Årets resultat					-232 272
	Belopp vid årets slut	16 104 296	3 011 849	1 039 325	-6 531 415	-232 272
	Kapitaltillskott	7 800 001				

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter		2017-12-31	2016-12-31	
Not 12	Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	
SE-Banken Bolån	26654246	0,78%	2018-03-19	
SE-Banken Bolån	26654408	1,40%	2019-05-28	
SE-Banken Bolån	26654483	1,40%	2019-05-28	
SE-Banken Bolån	31742897	0,78%	2018-03-19	
SE-Banken Bolån	33848099	0,86%	2018-02-17	
SE-Banken Bolån	34082383	0,67%	2016-12-21	
			Belopp	
			Nästa års amortering	
			2 200 000	0
			1 634 000	0
			2 760 000	0
			750 000	0
			1 000 000	0
			1 480 000	0
			9 824 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 824 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			9 824 000
	Ställda säkerheter			
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		0	0

Not 13		2017-12-31	2016-12-31
Not 13	Övriga skulder		
	Momsskuld	11 020	625
		11 020	625

Not 14		2017-12-31	2016-12-31
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	102 751	118 169
	Övriga upplupna kostnader	251 170	169 814
		353 921	287 983

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

Not 15 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18/4 2018


Anna-Lena Ahlström


Ludvig Kullander


Mikael Tham


Suzanne Sun


Ulf Dahlström

Vår revisionsberättelse har 2018-04-18 lämnats beträffande denna årsredovisning


Niklas Feiff
Auktenserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 5

Org.nr 769601-5218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 18/4 2018

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

