

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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
----------------------	---------	--------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

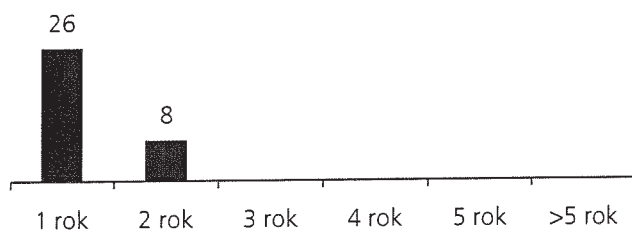
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1942.

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.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Handwritten signature and date: 5/5

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Åtgärd vattenskada augusti 2010	2010 - 2011	Pågår
Nytt tak	2009	
Åtgärder för att motverka fuktskador och färgflagnig på Garagetak	2009	
Åtgärder för att motverka fuktskador i Fasaden mot Grevgatan 38-40	2009	
Total renovering av balkongerna mot innegården	2009	
Total renovering av kungsbalkongerna	2009	
Renovering av Garage	2008	
Renovering av tvättstuga	2007	
Inredning av gården	2006	
Renovering av tvättstuga	2006	
Rörstambyte	2005	Relining av avloppsstammar, Dackemetoden
Nytt gårdsbjälklag	2004	
Trapphusmålnig	2001	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Suzanne Shujing Sun	Ledamot
John Ulf Petersson	Ledamot
Joan Mikael Tham	Ledamot
Anna Christina Heikel	Ledamot
Henrik Jacobson	Ledamot
Maria Elisabeth Alexandersson	Suppleant
Ylva Cecilia Waern	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit sex protokollförda sammanträden.

Revisor

Percy Feiff	Ordinarie Extern	Företagsrevision AB
-------------	------------------	---------------------

Valberedning

Ylva Waern
Suzanne Sun

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-08.

Väsentliga händelser och planerade underhållsarbeten

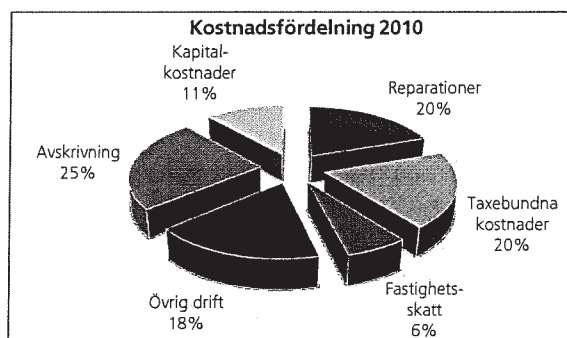
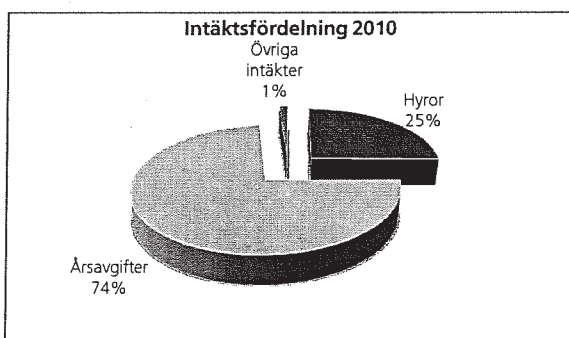
Rökgaskanalerna har åtgärdats. Häften har blivit godkända och den andra häften inte godkända. Under 2011 kommer rörstambyte att genomföras samt underhåll av elnät.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 5 % fr o m 2010-01-01

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna under 2011 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 329 kr
Årsavgifter bostadsyta	672 kr
Övriga intäkter	10 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	212 kr
Taxebundna kostnader	213 kr
Fastighetsskatt	70 kr
Övrig drift	191 kr
Avskrivningar	265 kr
Kapitalkostnader	124 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1282 kvm bostäder och 222 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	672	641	626	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	7196	6509	5551	5585
Elkostnad/kvm totalyta	27	37	30	26
Värmekostnad/kvm totalyta	134	138	143	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	30	29

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteutgifter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteincome som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Handwritten signature and initials

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-445 275
ansamlad förlust före reservering till underhållsfond	-5 795 754
årets reservering till underhållsfond enligt stadgar	-85 023
summa ansamlad förlust	-6 326 052

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att underhållsfonden tas i anspråk med
och att i ny räkning överförs

229 862
-6 096 190

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

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 156 206	1 105 701
Övriga rörelseintäkter		15 225	3 150
		<u>1 171 431</u>	<u>1 108 851</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-57 015	-48 897
Reparationer		-89 476	-32 074
Periodiskt underhåll		-229 862	0
Taxebundna kostnader		-320 244	-349 351
Övriga driftskostnader		-39 169	-36 740
Fastighetsskatt		-105 605	-57 108
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-127 378	-139 314
Personalkostnader		-63 000	-62 889
Avskrivningar		-398 998	-306 397
		<u>-1 430 747</u>	<u>-1 032 769</u>
RÖRELSERESULTAT		-259 316	76 082
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		952	951
Räntekostnader		-186 911	-134 804
		<u>-185 959</u>	<u>-133 853</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 275	-57 772
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-107
		<u>0</u>	<u>-107</u>
ÅRETS RESULTAT		-445 275	-57 879

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 21 869 958	20 029 079
Pågående byggnation	Not 4 0	1 743 303
	<u>21 869 958</u>	<u>21 772 382</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 869 958	21 772 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 154	1 500
Övriga fordringar	894	56 400
Förutbetalda kostnader	Not 5 41 284	28 342
	<u>47 332</u>	<u>86 242</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	89 605	74 282
SBC klientmedel i SHB	341 840	230 998
	<u>431 445</u>	<u>305 280</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	478 777	391 522
SUMMA TILLGÅNGAR	22 348 735	22 163 904

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
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	604 703	519 680
		19 114 348	19 029 325
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 880 777	-5 737 876
Årets resultat		-445 275	-57 879
		-6 326 052	-5 795 754
SUMMA EGET KAPITAL		12 788 296	13 233 571
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 225 000	8 326 380
		9 225 000	8 326 380
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	17 620
Leverantörsskulder		76 300	271 944
Skatteskulder		114 043	112 519
Övriga kortfristiga skulder		0	-271
Upplupna kostnader	Not 9	112 369	108 573
Förutbetalda avgifter och hyror		32 727	93 568
		335 439	603 954
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 348 735	22 163 904
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	10 225 000	10 225 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

CESS
LFA

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	4,0%	
Fastighetsrenovering	10,0%	10,0%
Tvättstuga	20,0%	20,0%
Värmeanläggning	6,7%	6,7%
Garage/parkering	4,0%	4,0%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	861 170	822 158
Hysesintäkter	295 036	283 543
	<u>1 156 206</u>	<u>1 105 701</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	4 532	15 682
Fastighetsskötsel enligt beställning	15 600	0
Snöröjning/sandning	1 463	0
Städning entreprenad	19 116	16 087
Hissbesiktning	1 063	1 000
Myndighetstillsyn	8 313	9 406
Gård	454	2 121
Serviceavtal	6 475	3 499
Förbrukningsmateriel	0	1 102
	<u>57 015</u>	<u>48 897</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "SS" and "GA" and a signature.

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 574	2 913
Gemensamma utrymmen	2 315	0
Vind	3 750	0
Entré/trapphus	19 241	0
Lås	140	19 229
VVS	4 750	0
Värmeanläggning/undercentral	918	0
Elinstallationer	3 242	1 470
Hiss	964	8 462
Skador/klotter/skadegörelse	15 344	0
Vattenskada	33 238	0
	89 476	32 074
Periodiskt underhåll		
Balkonger/altaner	229 862	0
	229 862	0
Taxebundna kostnader		
El	40 639	56 025
Värme	200 809	207 822
Vatten	44 411	44 424
Sophämtning/renhållning	34 385	41 080
	320 244	349 351
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 771	29 580
Kabel-TV	7 398	7 160
	39 169	36 740
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 605	57 108
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hysesförluster	4 500	0
Revisionsarvode extern revisor	16 998	9 000
Föreningskostnader	1 855	825
Styrelseomkostnader	0	477
Fritids och Trivselkostnader	0	719
Förvaltningsarvode	60 156	58 015
Förvaltningsarvoden övriga	14 513	45 630
Administration	6 798	9 347
Korttidsinventarier	6 073	0
Konsultarvode	11 875	11 031
Medlemsavgift SBC ek för	4 610	4 270
	127 378	139 314
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått eller reserverats		
Styrelse och internrevisor	49 000	49 000
Sociala kostnader	14 000	13 889
	63 000	62 889

SS
M

	2010	2009
Avskrivningar		
Byggnad	150 158	150 158
Förbättringar	248 840	156 239
	<u>398 998</u>	<u>306 397</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 430 747	1 032 769
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 571 752	23 541 689
Nyanskaffningar (terrass, tak o balkongarbeten)	2 239 877	30 063
Utgående anskaffningsvärde	25 811 629	23 571 752
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 542 673	-3 236 276
Årets avskrivningar enligt plan	-398 998	-306 397
Utgående avskrivning enligt plan	-3 941 671	-3 542 673
Planenligt restvärde vid årets slut	21 869 958	20 029 079
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 300 000	6 300 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 541 000	9 986 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	13 600 000
	<u>28 341 000</u>	<u>23 586 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	27 000 000	23 586 000
Lokaler	1 341 000	0
	<u>28 341 000</u>	<u>23 586 000</u>
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 743 303
	<u>0</u>	<u>1 743 303</u>
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	14 408	11 599
Kabel TV	1 791	1 764
SBC Faktura	0	14 979
Vatten/Avlopp	3 759	0
Serviceavtal	2 755	0
Eldistribution	18 571	0
	<u>41 284</u>	<u>28 342</u>

SS GA
M

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	604 703	85 023	0	519 680
Summa bundet eget kapital	19 114 348	85 023	0	19 029 325
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 880 777	-85 023	-57 879	-5 737 876
Årets resultat	-445 275	-445 275	57 879	-57 879
Summa ansamlad förlust	-6 326 052	-530 298	0	-5 795 754
Summa eget kapital	12 788 296	-445 275	0	13 233 571

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	519 680	448 920
Reservering enligt stadgar	85 023	70 760
lanspråktagande för underhåll	0	0
Vid årets slut	604 703	519 680

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån 26654483	2,410 %	2 760 000	2 760 000	2011-05-28
SE-Banken BoLån 26654246	3,310 %	2 200 000	2 200 000	2012-12-28
SE-Banken BoLån 26654408	2,690 %	2 134 000	2 134 000	2012-09-28
SE-Banken BoLån 31462851	1,800 %	500 000	500 000	2011-09-28
SE-Banken BoLån 31742897	1,790 %	750 000	750 000	rörlig
SE-Banken BoLån 31834767	2,520 %	881 000	0	2011-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 225 000	8 344 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-17 620	
		9 225 000	8 326 380	

Handwritten signatures and initials.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2010-12-31	2009-12-31
El	568	1 823
Värme	29 426	28 178
Extern revisor	15 000	13 000
Arvoden	49 000	45 000
Sociala avgifter	14 000	14 139
Ränta	4 375	2 034
Vatten	0	4 399
	<u>112 369</u>	<u>108 573</u>

STOCKHOLM den 24 15 2011



John Ulf Petersson
Ledamot



Suzanne Shujing Sun
Ledamot



Johan Mikael Tham
Ledamot

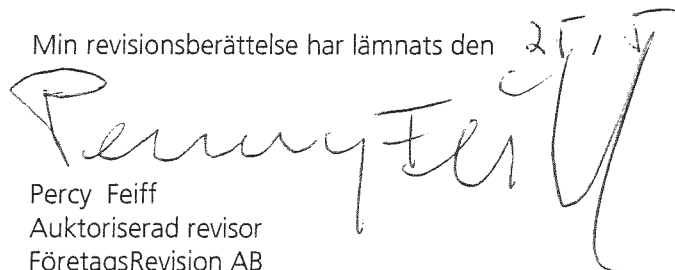


Anna Christina Heikel
Ledamot



Henrik Jacobson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 11 2011



Percy Feiff
Auktoriserad revisor
FöretagsRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 5

Org.nr 769601-5218

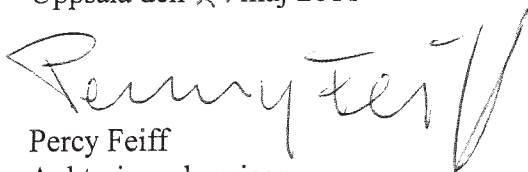
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala 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 med hög men inte absolut säkerhet 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, 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala den 25 maj 2011



Percy Feiff
Auktoriserad revisor