

Årsredovisning
för
BRF NEPTUNUS 5

769601-5218

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF NEPTUNUS 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Peter Oscarsson

Karolina Hedén Lind

Anita Ek

Suppleanter:

Ylva Waern

Filippa Hedén Lind

Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Percy Feiff

Ordinarie extern

Feiff Revision & Redovisning

Valberedning

Ylva Waern

Suzanne Sun

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2014-06-02.

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.

Fastighetsbeteckning
Neptunus 5

Förvärv
1998

Kommun
Stockholm

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.

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 2015.

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.

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Övervakningskamera i Garage	2014	
Ny utrustning tvättstuga	2012	Nytt torkskåp, 1st TT och 2st TM
Flytt av vindförråd 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	
<u>Trapphusmålning</u>	<u>2001</u>	

Förvaltningen i övrigt under året

Avtal

Internet leverantör

Värmeanläggningen

Electronics Hissunderhåll

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Com Hem

Schneider

Kone

Upplands Företagsförvaltning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 intäktprojekt såsom försäkringsärendet och vindförsäljning, föreslår styrelsen att avgiften höjs med 5 % from räkenskapsåret 2015. Detta enligt tidigare inriktningsbeslut redan 2012.

Vattenskadan

En skadereglerings process med vårt försäkringsbolag är öppnad. Processen handlar om de vattenskador 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

Köpeskilling erlades 2013-03-30 men har ej kunnat omsättas eftersom hela avtalet är villkorat med att nytt bygglov beviljats.

Tyvärr har avtalspart än idag ej lyckats med detta vilket bl.a. beror på ägarfrågor.

Styrelsen återkommer med mer detaljerad information vid årsstämma då nya besked från avtalspart väntas inom kort.

Medlemsinformation

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.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 228	1 185	1 130	1 181
Resultat efter finansiella poster	-47	-243	-466	-343
Soliditet (%)	51	51	55	51
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	779	760	742	707
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 095	11 119	11 150	12 648
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	25	16	30	46
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	141	127	127	124
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	16	25	11

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 511 735
årets förlust	-47 483
	-7 559 218

behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	103 000
i ny räkning överföres	-7 662 218
	-7 559 218

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 227 593	1 185 018
Summa rörelseintäkter		1 227 593	1 185 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-562 897	-555 683
Personalkostnader	4	-35 729	-36 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-372 742	-423 703
Summa rörelsekostnader		-971 368	-1 016 183
Rörelseresultat		256 225	168 835
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 005	22 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-334 713	-434 382
Summa finansiella poster		-303 708	-412 328
Resultat efter finansiella poster		-47 483	-243 493
Resultat före skatt		-47 483	-243 493
Årets resultat		-47 483	-243 493

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 860 544	31 358 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 000	5 556
Övriga fordringar		57 811	62 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 619	27 553
Summa kortfristiga fordringar		115 430	95 243
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 680 585	3 334 382
Summa omsättningstillgångar		3 796 015	3 429 625
SUMMA TILLGÅNGAR		34 656 559	34 787 911

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 437 145	24 437 145
Fond för yttre underhåll		737 755	634 755
Summa bundet eget kapital		25 174 900	25 071 900
<i>Asamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 511 735	-7 165 242
Årets resultat		-47 483	-243 493
Summa ansamlad förlust		-7 559 218	-7 408 736
Summa eget kapital		17 615 682	17 663 164
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 224 000	14 214 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	40 000
Leverantörsskulder		17 981	128 790
Skatteskulder	11	113 178	116 440
Övriga skulder	12	2 509 861	2 511 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	175 858	114 420
Summa kortfristiga skulder		2 816 878	2 910 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 656 559	34 787 911
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		17 225 000	17 225 000
Summa ställda säkerheter		17 225 000	17 225 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Fastighetsreovering	10 år
Tvättstuga	5 år
Värmeanläggning (avskriven 2013)	-
Garage / parkering	25 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättning		
Årsavgifter	999 513	974 918
Hyror garage	225 000	206 080
Övriga intäkter	3 080	4 020
	1 227 593	1 185 018

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	32 664	24 625
Värme	181 344	191 686
Vatten och avlopp	29 846	24 294
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift *	56 708	56 470
Fastighetsförsäkring	42 961	41 666
Kabel-TV	7 784	7 784
Renhållning	38 408	34 760
Städning	22 740	22 740
Rep och underhåll fastighet	42 485	63 842
Reparationer hissar	21 536	0
Reparationer maskiner	10 426	2 475
Servicekontrakt	12 649	12 338
Medlemsavgift SBC	4 840	4 610
Porto, kopior mm	2 631	2 654
Diverse omkostnader	3 705	7 392
Ekonomisk förvaltning	41 626	41 219
Övr fastighetskostnader	1 364	1 315
Revisionsarvode	9 180	9 000
Konsultarvoden	0	6 813
	562 897	555 683

*) Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Ersättningar styrelsen	28 000	28 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 729	8 797
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 729	36 797

Not 5 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnad	150 158	150 158
Fastighetsförbättringar	222 584	273 545
	372 742	423 703

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader	334 713	434 382
	334 713	434 382

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 552 226	36 552 226
Omklassificeringar	-125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 427 226	36 552 226
Ingående avskrivningar	-5 193 940	-4 770 237
Årets avskrivningar enligt plan	-372 742	-423 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 566 682	-5 193 940
Utgående redovisat värde	30 860 544	31 358 286
Taxeringsvärden byggnader	14 333 000	14 333 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	20 000 000
	34 333 000	34 333 000
varav bostäder	32 800 000	32 800 000
varav lokaler	1 533 000	1 533 000
	34 333 000	34 333 000

Not 8 Kassa & bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	2 059	2 059
Företagskonto	1 146 467	831 269
Plac konto	2 532 059	2 501 054
	3 680 585	3 334 382

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser*	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 676 119	1 761 026	634 755	-7 165 242	-243 493
Disposition av föregående års resultat:			103 000	-346 493	243 493
Årets resultat					-47 483
Belopp vid årets utgång	22 676 119	1 761 026	737 755	-7 511 735	-47 483

* I balansposten inbetalda insatser ingår kapitaltillskott med 7 800 000 kr.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB lånenr 26654246	2,05	rörlig ränta	2 200 000	2 200 000
SEB lånenr 26654408	1,56	rörlig ränta	2 134 000	2 134 000
SEB lånenr 26654483	1,56	rörlig ränta	2 760 000	2 760 000
SEB lånenr 31462851	1,62	2015-10-28	500 000	500 000
SEB lånenr 31742897	1,42	2015-02-28	750 000	750 000
SEB lånenr 33848099	1,20	rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
SEB lånenr 34082383	1,53	rörlig ränta	1 880 000	1 910 000
SEB lånenr 34212031	1,62	2015-10-28	3 000 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-40 000
			14 224 000	14 214 000

Del som förfaller till betalning
senare än 2019-12-31

14 224 000

Not 11 Skatteskulder

	2014-12-31	2013-12-31
Slutlig skatt beskattningsår 2013 samt beräknad skatt beskattningsår 2014.	113 178	116 440
	113 178	116 440

Not 12 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Likvid vid upplåtelse av vind	2 479 900	2 479 900
Innehållen preliminärskatt; styrelsearvoden	8 232	8 400
Upplupna sociala avgifter	21 729	22 797
	2 509 861	2 511 097

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försk bet hyror/ avgifter	64 601	12 498
Upplupna utgiftsräntor	7 161	8 522
Övr interimsskulder	104 096	93 400
	175 858	114 420

Stockholm den 18/5 2015.



Peter Oscarsson

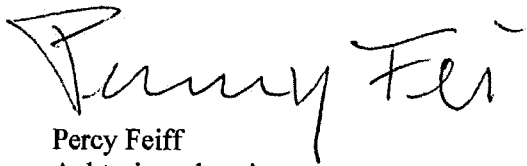


Karolina Hedén Lind



Anita Ek

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2015.



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 5
Org.nr 769601-5218

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 25/5 2015


Percy Feiff
Auktoriserad revisor