

Org Nr: 769601-5218

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

Org.nr: 769601-5218

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	1 458
Parkeringar och garageplatser	8	200

Föreningens fastighet är byggd 1942 värdeår 1969

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 4,5 %.

Genomfört planerat underhåll

Under 2018 renoverade vi garaget med målning av väggar, nytt innertak, nya brand- och säkerhetsdörrar, nytt låssystem och nya och fler kameror plus en ny godkänd utrymningsväg.

Källaren fick en säker utrymningsväg och det finns nu två låsta brand- och säkerhetsdörrar, med extra förstärkningar av dörrar och lås, innan man kan komma in i något enda källarförråd.

I trapphuset satte vi igen dörrar som inte användes och renoverade med nya kabelkanaler, putsning, målning, nya namnskyltar och tidningshållare, ny namntavla och en ny matta i entrén. Vi bytte lås på alla allmänna utrymmen och det installerades ett nytt portkodssystem.

Vi fick en helt ny tvättstuga med delvis nya maskiner.

Det installerades fiber där vi själva väljer leverantör(er) för bredband, TV och telefoni från IP-Onlys utbud.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	belysning	Under 2019 byter vi ut belysningen i trapphuset till helt nya armaturer och i källaren byter vi till samma ljuskällor och styrning som installeras i trapphuset, men vi byter i befintliga armaturer. Alla ljuskällor är LED och all styrning uppdateras där den inte fungerar idag.
2019	utemiljö	Det kommer ett nytt cykelställ under våren, det ska ha tak och möjlighet att enkelt låsa fast sin cykel.
2019	ventilation	Under året ska också ventilationen i tvättstugan förbättras och varmluften är tänkt att värma upp garaget.
2021	gård	Renovering av gårdsbjälklaget
2021	stammar	Spolning av stammar
2022	fönster	Målning av fönsterbågarna utsida

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
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 vindsförråden
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

Under året sattes ett mätidosor ut i ett antal lägenheter för att mäta Radon-halten i huset. Resultatet visade att vi låg långt under gränsvärdena.

Vindslägenheten färdigställdes och fick en ny ägare.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

2018-06-28 höll vi en extrastämma.

4 medlemmar var närvarande och 1 hade röstberättigande genom ombud, totalt 5 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse 2018-01-01 - 2018-05-29	Roll
Mikael Tham	Ordförande
Anna-Lena Ahlström	Sekreterare
Ludvig Kullander	Ledamot
Ulf Dahlström	Ledamot
Suzanne Sun	Ledamot
Ylwa Waern	Suppleant
Ulf Petersson	Suppleant

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelse 2018-05-29 - 2018-06-28

Mikael Tham	Ordförande
Anna-Lena Ahlström	Ledamot
Sophia Heurlin	Ledamot
Suzanne Sun	Ledamot
Ulf Petersson	Suppleant

Styrelse 2018-06-28

Mikael Tham	Ordförande
Anna-Lena Ahlström	Ledamot
Sophia Heurlin	Ledamot
Suzanne Sun	Ledamot
Ludvig Kullander	Ledamot
Ulf Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Feiff Revision Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Helena Klefbom.

Underhållsplan

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

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 41 (40) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 4 (2) 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	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	590	682	761	798
Totala Intäkter kr/kvm	813	866	1 959	1 006
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	87	152	1 288	384
Belåning, kr/kvm	7 150	7 431	7 663	10 315
Räntekänslighet	12%	11%	10%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	582	483	498	418
Energikostnader kr/kvm	259	221	216	174

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

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 per kvm ska man utgå ifrån bostadsrättens andelsvärde inklusive eventuella tillägg (för balkonger och altaner) och hyra (för uteplats).

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Föreningen har intäkter utöver årsavgiften (hyresintäkter från garaget) och det syns här.

Sparande till framtida underhåll

Föreningens fastighet 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 186	1 145	2 512	1 290
Resultat efter finansiella poster	-361	-232	1 242	88
Soliditet	66%	67%	68%	60%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		1 185 980
Rörelsekostnader	-	1 431 165
Finansiella poster	-	115 330
Årets resultat		-360 515
Planerat underhåll	+	161 428
Avskrivningar	+	325 315
Årets sparande		126 228
Årets sparande per kvm total yta		87

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	1 039 325	-6 531 415	-232 272
Reservering till fond 2017			103 000	-103 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-105 572	105 572	
Balanserad i ny räkning				-232 272	232 272
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-360 515
Belopp vid årets slut	16 104 296	3 011 849	1 036 753	-6 761 114	-360 515
Kapitaltillskott	7 800 001				

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 761 114
Årets resultat	-360 515
	-7 121 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	103 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-161 428
Balanserat resultat	-7 063 201
	-7 121 629

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

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 185 980	1 145 358
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-848 067	-638 965
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 959	-133 063
Planerat underhåll		-161 428	-105 572
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 396	-63 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 315	-327 543
Summa rörelsekostnader		-1 431 165	-1 268 143
Rörelseresultat		-245 185	-122 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	97	581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-115 427	-110 068
Summa finansiella poster		-115 330	-109 487
Årets resultat		-360 515	-232 272

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 844 784	30 417 020
Inventarier och maskiner	Not 8	70 762	0
		<u>30 915 545</u>	<u>30 417 020</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 915 545</u>	<u>30 417 020</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 788	32
Avräkningskonto HSB Stockholm		701 036	250 741
Övriga fordringar	Not 9	2 413	381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	66 354	45 472
		<u>802 590</u>	<u>296 625</u>
Kassa och bank	Not 11	0	838 700
Summa omsättningstillgångar		<u>802 590</u>	<u>1 135 325</u>
Summa tillgångar		<u>31 718 136</u>	<u>31 552 346</u>

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
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	1 036 753	1 039 325
	<u>27 952 899</u>	<u>27 955 471</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 761 114	-6 531 415
Årets resultat	-360 515	-232 272
	<u>-7 121 629</u>	<u>-6 763 686</u>
Summa eget kapital	<u>20 831 270</u>	<u>21 191 785</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 424 000	9 824 000
	<u>10 424 000</u>	<u>9 824 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	102 284	55 458
Skatteskulder	118 508	116 162
Övriga skulder	Not 13 23 788	11 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 218 286	353 921
	<u>462 866</u>	<u>536 561</u>
Summa skulder	10 886 866	10 360 561
Summa eget kapital och skulder	<u>31 718 136</u>	<u>31 552 346</u>

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-360 515	-232 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	325 315	327 543
Kassaflöde från löpande verksamhet	-35 200	95 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 670	26 906
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-73 696	77 236
Kassaflöde från löpande verksamhet	-164 565	199 413
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-751 879	-690 357
Investeringar i maskiner/inventarier	-71 961	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-823 840	-690 357
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	600 000	0
Årets kassaflöde	-388 405	-490 944
Likvida medel vid årets början	1 089 441	1 580 385
Likvida medel vid årets slut	701 036	1 089 441

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 1,04% 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 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 1 337 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	859 996	900 981
Hyror	258 500	240 000
Övriga intäkter	67 484	4 377
Bruttoomsättning	<u>1 185 980</u>	<u>1 145 358</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	70 126	54 922
Reparationer	173 144	83 160
El	81 825	55 500
Uppvärmning	250 938	193 454
Vatten	45 154	43 040
Sophämtning	48 260	46 508
Fastighetsförsäkring	36 658	39 730
Kabel-TV och bredband	11 666	8 012
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	59 628	58 880
Förvaltningsarvoden	59 609	53 799
Övriga driftkostnader	11 058	1 960
	<u>848 067</u>	<u>638 965</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 242	1 890
Administrationskostnader	12 876	47 932
Extern revision	12 000	10 000
Konsultkostnader	0	60 631
Medlemsavgifter	4 840	12 610
	<u>31 959</u>	<u>133 063</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	49 000	49 000
Sociala avgifter	15 396	14 000
	<u>64 396</u>	<u>63 000</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	0	325
Övriga ränteintäkter	97	256
	<u>97</u>	<u>581</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	114 741	109 303
Övriga räntekostnader	686	765
	<u>115 427</u>	<u>110 068</u>

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 817 583	30 127 226
Anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000
Årets investeringar	751 879	690 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 869 462	37 117 583
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 700 563	-6 373 020
Årets avskrivningar	-324 116	-327 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 024 679	-6 700 563
Utgående bokfört värde	30 844 784	30 417 020
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 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	71 961	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 961	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-1 199	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 199	0
Bokfört värde	70 762	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 413	381
	2 413	381
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	66 354	45 472
	66 354	45 472
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SEB	0	838 700
	0	838 700

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26654246	1,15%	2019-03-28	2 200 000	0
SE-Banken Bolån	26654408	1,40%	2019-05-28	1 634 000	0
SE-Banken Bolån	26654483	1,40%	2019-05-28	2 760 000	0
SE-Banken Bolån	31742897	1,15%	2019-03-28	750 000	0
SE-Banken Bolån	33848099	1,15%	2020-03-28	1 000 000	0
SE-Banken Bolån	34082383	1,00%	2020-08-28	1 480 000	0
SE-Banken Bolån	42444448	1,00%	2020-07-28	600 000	0
				10 424 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 424 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 424 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 14 225 000 14 225 000

Not 13 Övriga skulder

Momsskuld	23 788	11 020
	23 788	11 020

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 289	0
Förutbetalda hyror och avgifter	79 447	102 751
Övriga upplupna kostnader	134 550	251 170
	218 286	353 921

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

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

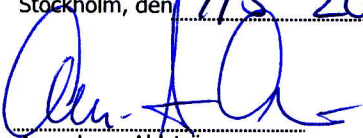
Noter

2018-12-31 2017-12-31


Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

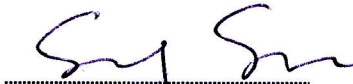
Stockholm, den 19/5 2019


Anna-Lena Ahlström


Ludvig Kullander


Mikael Tham


Sophia Heurlin


Suzanne Sun

Min

✓ revisionsberättelse har 2019-05-17 lämnats beträffande denna årsredovisning



Niklas Feiff
Av föreningen vald 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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

17/5-2019



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor