

# Årsredovisning

för

## BRF NEPTUNUS 5

769601-5218

Räkenskapsåret

2015

---

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

KR  
KTR

Styrelsen för BRF NEPTUNUS 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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:

Karolina Hedén Lind

Douglas Lagercrantz

Helena Klefbom

Suppleanter:

Peter Oscarsson

Ylva Waern

Filippa Hedén Lind

Styrelsen har under året avhållit 8st protokollförda sammanträffanden.

#### *Revisor*

Niklas Feiff

Ordinarie Extern

Feiff Revision & Redovisning

#### *Valberedning*

Ylva Waern

Suzanne Sun

#### *Stämmor*

Ordinarie stämma hölls 2015-06-02

Stämma Per Capsulam 2015-10-21

### 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

K  
KFI  
Red

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten byggdes 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.

Landareal: 532m<sup>2</sup>

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning: 26 st 1 rum & kök, 8 st 2 rum & kök.

### **Byggnadens Tekniska Status**

Föreningen följer en underhållsplan från 2015.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Övervakningskamera i garage	2014	
Ny utrustning tvättstugan	2012	1 torkskåp, 1 torktumlare, 2 tvättmaskiner
Flytt av förråd till källare från vind	2012	
Utvändig renovering fönster	2012	Samt målning mellanbågar
Installation säkerhetsdörrar	2012	
Byte garageport inklusive lås	2012	
Byte samtliga stammar	2011	Avlopp, värme, invatten och el förutom värmestammarna mot gatan.
Vattenskada	2011	Reparationsåtgärder gällande vattenskadan slutfördes under året.
Åtgärd vattenskada Aug	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 balkonerna mot innergården	2009	
Total renovering av kungsbalkonerna	2009	
Renovering av garage	2008	
Renovering av tvättstuga	2007	
Inredning av gården	2006	
Renovering av tvättstuga	2006	
Rörstambyte, Dackemetoden	2005	
Relining av avloppsstammar		
Nytt gårdsbjälklag	2004	

Styrelsen planerar renovering utav trapphuset efter det att hissen har renoverats. Hissrenovering är inkluderat i vindsprojektet och plan för detta kommer skapas då bygglov har godkänts för vind och våning 6. Läs mer om detta under "Vindsförsäljning".

AK  
KTHd  
Pell

**Förvaltningen i övrigt under året**

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Internetleverantör	Com Hem
Värmeanläggningen	Schneider Electronics
Hissunderhåll	Kone

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Insatshöjning:**

Ingen ny planerad

**Månadsavgift:**

Ingen höjning planerad

**Vattenskadan:**

En skaderegleringsprocess med Länsförsäkringar är öppnad. Processen handlar om de vattenskador som uppstod innan och under stambytesarbetena. Processen pågår och har ej nått sitt slut. Det är oklart när frågan kommer avslutas.

**Vindsförsäljning:**

Under 2015 har lägenheterna på våning 6 samt vinden överlåtits till nya ägare. Projektet har i och med detta tagit ny fart och en bygglovsansökan lämnades in november 2015. I samband med att bygglov erhålles och träder i laga kraft, kan föreningen nyttja tidigare erlagd köpeskilling för att amortera lån (ca 2,4 milj).

Besked om bygglov förväntas februari-mars 2016.

Ombyggnation beräknas komma igång tidigast hösten 2016.

**Ekonomisk Förvaltning:**

Vid årsskiftet 15-16 byter förening ekonomisk förvaltare till HSB Stockholm.

**Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

6 medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början = 41

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret = 9

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 8

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut = 42

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 290	1 228	1 185	1 130
Resultat efter finansiella poster	88	-47	-243	-466
Soliditet (%)	60	51	51	55
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	798	779	760	742
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 315	11 095	11 119	11 150
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	24	22	16	30
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	123	121	127	127
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	25	20	16	25

KHX 

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 662 219
årets vinst	87 620
	<b>-7 574 599</b>

behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	103 000
i ny räkning överföres	-7 677 599
	<b>-7 574 599</b>

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

K  
KHD RG

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens intäkter	2	1 289 876	1 227 593
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 289 876</b>	<b>1 227 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-506 927	-500 915
Övriga externa kostnader	4	-122 312	-61 982
Personalkostnader	5	0	-35 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-404 671	-372 742
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 033 910</b>	<b>-971 368</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>255 966</b>	<b>256 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 863	31 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 209	-334 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 346</b>	<b>-303 708</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>87 620</b>	<b>-47 483</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>87 620</b>	<b>-47 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>87 620</b>	<b>-47 483</b>

K  
KHD P&O

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Balansräkning</b>	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 455 873	30 860 544
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 455 873</b>	<b>30 860 544</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 455 873</b>	<b>30 860 544</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 000	30 000
Övriga fordringar		58 028	57 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 345	27 619
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>154 373</b>	<b>115 430</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 029 767	3 680 585
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 029 767</b>	<b>3 680 585</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 184 140</b>	<b>3 796 015</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 640 013</b>	<b>34 656 559</b>

K  
KHK  
100

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Balansräkning</b>	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 916 145	24 437 145
Fond för yttre underhåll		840 755	737 755
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 756 900</b>	<b>25 174 900</b>
<b><i>Asamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-7 662 219	-7 511 736
Årets resultat		87 620	-47 483
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 574 599</b>	<b>-7 559 219</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 182 301</b>	<b>17 615 681</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 224 000	14 224 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 224 000</b>	<b>14 224 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 088	17 981
Skatteskulder		114 300	113 178
Övriga skulder	9	14 900	2 509 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 424	175 858
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>233 712</b>	<b>2 816 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 640 013</b>	<b>34 656 559</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i></b>			
Fastighetsinteckningar		17 225 000	17 225 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>17 225 000</b>	<b>17 225 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

K  
AKK  
Pell



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. För att redovisningen ska vara förenlig med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 har korrigering skett vad beträffar uppställning, indelning och klassificering i poster och delposter i resultaträkningen. Även förändring vad beträffar uppställning och indelning i poster och delposter har skett i vissa noter hänförliga till resultaträkningen. Jämförelseposterna är justerade efter samma princip som innevarande år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	100
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	10-100
Inventarier	5

### Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 023 656	999 513
Hyror garage	255 000	225 000
Övriga intäkter	11 220	3 080
	<b>1 289 876</b>	<b>1 227 593</b>

K  
KH  
Pd

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	36 700	32 664
Värme	184 586	181 344
Vatten och avlopp	38 119	29 846
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift *	57 592	56 708
Fastighetsförsäkring	45 120	42 961
Kabel-TV	7 776	7 784
Renhållning	41 712	38 408
Städning	33 080	22 740
Fastighetsskötsel	18 608	0
Rep och underhåll fastighet	10 721	42 485
Reparationer hissar	14 772	21 536
Reparationer maskiner	0	10 426
Servicekontrakt	12 916	12 649
Övr fastighetskostnader	5 225	1 364
	<b>506 927</b>	<b>500 915</b>

\*) Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto, kopior mm	2 732	2 631
Medlemsavgift SBC	4 840	4 840
Diverse omkostnader	8 039	3 705
Ekonomisk förvaltning	42 501	41 626
Förbrukningsinventarier	10 212	0
Revisionsarvode	9 375	9 180
Konsultarvoden	44 613	0
	<b>122 312</b>	<b>61 982</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner, arvoden och andra ersättningar	0	28 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	7 729
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>0</b>	<b>35 729</b>

HK  
KTHX  
Red

**Not 6 Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	36 427 226	36 552 226
Omklassificeringar	0	-125 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 427 226</b>	<b>36 427 226</b>
Ingående avskrivningar	-5 566 682	-5 193 940
Årets avskrivningar enligt plan	-404 671	-372 742
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 971 353</b>	<b>-5 566 682</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 455 873</b>	<b>30 860 544</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 333 000	14 333 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	20 000 000
	<b>34 333 000</b>	<b>34 333 000</b>
varav bostäder	32 800 000	32 800 000
varav lokaler	1 533 000	1 533 000
	<b>34 333 000</b>	<b>34 333 000</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser*	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 676 119	1 761 026	737 755	-7 511 736	-47 483
Reservering till yttre fond			103 000	-103 000	
Disposition av föregående års resultat:				-47 483	47 483
Upplåtelse ny bostadsrätt**	1 228 177	1 250 823			87 620
Årets resultat					87 620
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 904 296</b>	<b>3 011 849</b>	<b>840 755</b>	<b>-7 662 219</b>	<b>87 620</b>

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

\*\* Upplåtelse av råvind

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 26654246	0,88	2017-03-28	2 200 000	2 200 000
SEB 26654408	1,40	2019-05-28	1 634 000	2 134 000
SEB 26654483	1,40	2019-05-28	2 760 000	2 760 000
SEB 31462851			0	500 000
SEB 31742897	0,86	2017-03-28	750 000	750 000
SEB 33848099	0,55	rörlig	1 000 000	1 000 000
SEB 34082383	0,35	rörlig	1 880 000	1 880 000
SEB 34212031	1,06	rörlig	3 000 000	3 000 000
			<b>13 224 000</b>	<b>14 224 000</b>

Del som förfaller till betalning  
senare än 2020-12-31

13 224 000

### Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Likvid vid upplåtelse vind	900	2 479 900
Personalens källskatt	0	8 232
Upplupna sociala avgifter	14 000	21 729
	<b>14 900</b>	<b>2 509 861</b>

K  
Rd  
Khd

Stockholm den 27.04.2016



Peter Oscarsson



Karolina Hedén Lind



Helena Klefbom

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5-2016



Niklas 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 2015.

#### *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 2015-12-31 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 2015.

***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 revisionssed 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 17/5 2016

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor