



BRF NEPTUNUS 5

ÅRSREDOVISNING 2016

Org Nr: 769601-5218

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Org.nr: 769601-5218

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF NEPTUNUS 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05, föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-26 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-02-26.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Neptunus 5 i Stockholms kommun med adress Grevgatan 40. Föreningen äger tomträtten.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	34	1282
Hyresrätter		
Lokaler		
Garageplatser	8	222
Landareal		532

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

Föreningens fastighet är byggd 1942. Värdeår är 1942.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 7,5 %.

Under 2017 kommer avgifterna att sänkas med ytterligare 10,75 %

Genomfört och planerat underhåll

Under 2016 genomfördes inget planerat underhåll men i december påbörjades sammanslagningen av alla fyra lägenheterna på plan 6 med vinden. Detta innebär att vi under 2017 kommer att få en helt ny hiss som kommer att gå hela vägen ner till källaren och ett helt nytt tak byggt på en helt ny stomme. Vi kommer också att reparera putsskador på fasaden, byta ut trasiga stuprör och måla hela fastigheten. Garaget kommer att få ett nytt innertak samt målas och troligen flyttar vi tvättstugan och uppdaterar maskinparken. Under 2017 kommer vi att åtgärda allt som har fått anmärkningar i den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Senast 2018 kommer hela trapphuset att genomgå en rejäl renovering. Brandsäkerheten kommer att förbättras genom att en ny, och fungerande, röklucka installeras och källaren kommer att delas i korrekt avdelade brandceller och med godkända branddörrar

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Hiss	Helt ny hisskorg, ny maskin och kommer att gå till källaren
2017	Fasaden	Reparation av skador på puts och stuprör, ommålning
2017	Tak	Helt nytt tak och ny bärande konstruktion
2017	Ventilation	Renovering, nya och fler fläktar, åtgärdad OVK
2017-18	Trapphus	Total renovering och målning
2017	Garage	Laga och klä taket samt måla om
2017	Tvättstuga	Troligen helt ny och uppdatering av maskinpark

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2014	Garage	System med övervakningskameror
2012	Tvättstuga	Nya maskiner (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
2012	Källare	Nya förråd som ersätter vindsförråden
2012	Fönster	Totalrenovering, tätning och målning (inkl mellan bågar)
2012	Lägenhetsdörrar	Byte av samtliga använda dörrar till Daloc säkerhetsdörrar
2012	Garage	Helt ny garageport
2011	El	Ny el i alla lägenheter och nya undercentraler
2011	Tvättstuga	Total renovering
2011	Stammar	Byte av alla stammar för tappvatten, avlopp och el, även värmestammar centralt placerade i fastigheten
2010-11	Stomme	Reparationsåtgärder efter stor vattenskada
2009	Tak	Nya plåt och målning
2009	Balkonger	Total renovering av balkongerna på gårdssidan
2009	Kungsbalkonger	Total renovering
2008	Garage	Renovering
2007	Tvättstuga	Renovering
2005	Stammar	Relining av avloppsstammar med Dakki-metoden
2004	Gård	Nytt gårdsbjälklag

Övriga väsentliga händelser

I juni fick en utdragen försäkringsfråga, rörande vattenskadorna 2010-2011, ett slut och föreningen fick utbetalt en ersättning på **1 268 800** kr som under sommaren till stora del användes för att lösa och amortera lån.

En annan utdragen processen som vi brottats med i många år, vindsprojektet, fick också till slut sin lösning då Voluten AB köpte borätterna på plan 6 av den tidigare ägaren och sedan köpte vinden av föreningen. En inlämnad bygglovsansökan beviljades precis innan sommaren vilket betydde att föreningen äntligen kunde använda de **2.479.000** kr som vi fick för vindsförsäljningen redan 2012, dessa pengar användes också under sommaren för att lösa och amortera lån.

Totalt amorterade vi under 2016 **3.400.000** kr, Föreningen totala skuld är idag **9.824.000** kr vilket motsvarar **7.663** kr per kvadratmeter lägenhetsyta, vilket bör anses vara en bra siffra.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen (på 50 år) och noga analyserat kassaflöde och budget, detta ligger till grund för beslutet att inte ta in hela avskrivningsbeloppet på avgifterna. Årsavgiften kommer att täcka föreningens alla löpande utgifter, plus ett sparande på ca 250' per år för framtida underhåll.

Idag har vi 840.000 kr hos SEB och ca 600.000 hos HSB och trots att vi behåller en rejäl buffert hos HSB så täcker detta kostnaderna för de planerade renoveringar de kommande 1-2 åren. Eftersom vi om ca två år har gjort alla stora och kostsamma renoveringar för lång tid framåt och har en fastighet i toppskick så anser styrelsen att det planerade sparandet på ca 180 kr/m² är fullt tillräckligt.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls **2016-06-07**. Vid stämman deltog **8 medlemmar** varav 8 var röstberättigade, en medlem äger dock 4 bostadsrätter och har då enligt gällande stadgar 4 röster, antalet röster var alltså **totalt 11 röster**.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till 2016-06-07

Karolina Héden Lind	Ordförande
Helena Klefom	Ledamot, sekreterare
Peter Oscarsson	Ledamot
Filippa Héden	Ledamot
Douglas Lagercrantz	Ledamot (endast en kort period, flyttade i början av året)
Ylwa Waern	Suppleant

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 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Niklas Feif Föreningsvald ordinarie

Valberedning

Valberedningen består av Ylwa Waern och Suzanne Sun.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll har upprättats av styrelsen. UH-planen ligger till grund för styrelsens plan för finansiering i vilken ingår en årlig avsättning till yttre fond med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar.

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 42 (42) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 6 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 512	1 290	1 228	1 185	1 130
Resultat efter					
finansiella poster	1 242	88	-47	-243	-466
Årsavgift*, kr/kvm	761	798	779	760	742
Belåning, kr/kvm	7663	10 315	11 095	11 119	11 150
Soliditet, %	64	60	51	51	55

(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).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 916 146	840 755	-7 662 219	87 620
Reservering till fond 2015		103 000	-103 000	
Ianspråktagande av fond 2015		0	0	
Balanseras i ny räkning 2015			87 620	-87 620
Reservering till fond 2016		103 000	-103 000	
Ianspråktagande av fond 2016		-7 430	7 430	
Årets resultat				1 241 755
Belopp vid årets slut	26 916 146	1 039 325	-7 773 170	1 241 755

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 677 600
Årets resultat	<u>1 241 755</u>
	-6 435 845

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	103 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-7 430
Balanserat resultat	<u>-6 531 415</u>
	-6 435 845

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

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 511 545	1 289 876
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-645 731	-536 512
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 558	-92 727
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 667	-404 671
Summa rörelsekostnader		-1 138 955	-1 033 910
Rörelseresultat		1 372 590	255 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 392	4 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-132 227	-173 209
Summa finansiella poster		-130 835	-168 346
Årets resultat		1 241 755	87 620

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

30 054 206

30 455 873

30 054 20630 455 873

Summa anläggningstillgångar

30 054 20630 455 873**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

34 732

75 000

Övriga fordringar

Not 8

740 555

58 028

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

37 787

21 345

813 075154 373

Kortfristiga placeringar

0

0

Kassa och bank

Not 10

840 100

3 029 767

Summa omsättningstillgångar

1 653 1753 184 140**Summa tillgångar****31 707 381****33 640 013**

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 916 146

26 916 145

Yttre underhållsfond

943 755

840 755

27 859 90127 756 900*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-7 677 600

-7 662 219

Årets resultat

1 241 755

87 620

-6 435 845-7 574 599

Summa eget kapital

21 424 05620 182 301**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 824 00013 224 000

9 824 000

13 224 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

55 843

6 088

Skatteskulder

114 874

114 300

Övriga skulder

Not 13

625

14 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

287 983

98 424

459 325233 712

Summa skulder

10 283 32513 457 712**Summa eget kapital och skulder****31 707 381****33 640 013**

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,0 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,3 % 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 resultatdisposition 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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	985 286	1 023 656
Hyror	241 457	255 000
Övriga intäkter	1 292 302	11 220
Bruttoomsättning	<u>2 519 045</u>	<u>1 289 876</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 500	0
	2 511 545	1 289 876
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	56 527	56 913
Reparationer	84 857	62 193
El	36 856	0
Uppvärmning	196 642	184 586
Vatten	42 954	38 119
Sophämtning	44 615	41 712
Fastighetsförsäkring	42 981	45 120
Kabel-TV och bredband	7 780	7 776
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	57 282	57 592
Förvaltningsarvoden	52 573	42 501
Övriga driftkostnader	15 233	0
Planerat underhåll	7 430	0
	<u>645 731</u>	<u>536 512</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	212	10 212
Administrationskostnader	13 506	20 956
Extern revision	10 000	9 375
Konsultkostnader	0	44 613
Medlemsavgifter	4 840	7 572
	<u>28 558</u>	<u>92 727</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	49 000	0
Sociala avgifter	14 000	0
	<u>63 000</u>	<u>0</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	445	0
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Övriga ränteintäkter	947	4 863
	<u>1 392</u>	<u>4 863</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	128 577	0
Övriga räntekostnader	3 650	173 209
	<u>132 227</u>	<u>173 209</u>

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 127 226	30 127 226			
Ingående anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 427 226	36 427 226			
Ingående avskrivningar	-5 971 353	-5 566 682			
Årets avskrivningar	-401 667	-404 671			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 373 020	-5 971 353			
Utgående redovisat värde	30 054 206	30 455 873			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	14 333 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	18 467 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 417 000	1 533 000			
Summa taxeringsvärde	37 617 000	34 333 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	271	58 028			
Avräkningskonto HSB Stockholm	740 284	0			
	740 555	58 028			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	37 787	21 345			
	37 787	21 345			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	0	2 059			
SE-Banken	840 100	3 027 708			
	840 100	3 029 767			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	16 104 296	3 011 849	840 755	-7 662 219	87 620
Resultatdisposition			103 000	-15 381	-87 620
Årets resultat					1 241 755
Belopp vid årets slut	23 904 296	3 011 849	943 755	-7 677 600	1 241 755
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26654246	0,75%	2017-03-20	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	0,75%	2017-03-20	750 000	0
SE-Banken Bolån	33848099	0,47%	2017-03-16	1 000 000	0
SE-Banken Bolån	34082383	0,76%	2017-03-21	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				16 225 000	17 225 000

Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 13 Övriga skulder		
Momsskuld	625	0
Övriga kortfristiga skulder	0	14 900
	625	14 900
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	5 163
Förutbetalda hyror och avgifter	118 169	0
Övriga upplupna kostnader	169 814	93 261
	287 983	98 424

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



Anna-Lena Ahlström



Ludvig Kullander



Mikael Tham



Ulf Dahlström

Vår revisionsberättelse har 2017-05 - 23 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald 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 2016.

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 2016-12-31 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 revisionssed 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. Risker 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 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 2016 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 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 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 23/5 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

