

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEPTUNUS 1938

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning.

Verksamhetsår 2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för BRF Neptunus 1938 (769620-1651) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-05-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Neptunus 7 är belägen i Södertälje kommun. Föreningen äger fastigheten.

Föreningen förvärvade fastigheten 2009-11-18 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 55 lägenheter, 11 butikslokaler samt 7 lagerlokaler, varav 11 lägenheter och 18 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

38 st 1 rum och kök

11 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2003 kvm Total lokalyta: 1675 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta, kvm	Löptid t.o.m.
Butik	4001	58 2015-09-30
Butik	4002	94 2015-04-30
Butik	4003	295 2016-11-30
Butik	4004	32 2014-10-31
Butik	4005	139 2015-12-31
Butik	4007	125 2014-08-31
Butik	4008	113 2016-05-31
Butik	4009	185 2015-12-31
Butik	4010	46 2014-12-31
Restaurant	4011	162 2015-11-30
Butik	4012	60 2014-06-30
Lager	4013	147 Outhyrd
Lager	4014	49 Outhyrd
Lager	4015	17
Lager	4016	20
Lager	4017	80
Lager	4018	8 Outhyrd
Lager	4019	45

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-11-03 bestått av:

Ordinarie Jouko Haikola
 Donnie Senkal
 Åsa Holmström
 Daniel Vinteg
 Nathalie Bylund
 Deuriye Kesenci

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot



Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 st överlåtelse ägt rum . Styrelsen har under året ej beviljat några nya andrahandsuthyrningar. Kvar står de 4 andrahandsuthyrningar som beviljades under förra verksamhetsåret.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis . För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten . Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av N & N Affärsutveckling AB tom 20131231.

Lägenhetsförteckningen har hanterats av N & N Affärsutveckling AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Skutan Bygg AB tom 20130631.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som oäkta och deklarerar som ett oäkta bostadsföretag.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet. För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärden menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 90 % av bruksvärdeshyran upp. Om huset har ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre d.v.s. värdeår 1998 eller senare, görs justering till 90 % av bruksvärdeshyran.

Med hjälp av dessa hyresvärden fördelar man sedan taxeringsvärdet på kvalificerad respektive okvalificerad användning. Den kvalificerade användningen måste då uppgå till minst 60 % för att föreningen skall klassificeras som äkta. Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer samt garage som upplåts av föreningen till sådana personer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1496 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 för bostadsdelen. (hyreshus)

Fastigheten är beskattad med halv avgift fr.o.m. 2012 i fem år, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen .

Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny bokningstavla uppsatt i tvättstugan
- Renovering av entrédörrar
- Uppsägning av N & N Affärsutveckling AB, uppdraget avslutades 2013 12 31.
- Ny ekonomiskförvaltare och fastighetsskötsel from 2014 01 01 är Fastighetsägarna.

Årsavgifter

Föreningen har from 2014 04 01 höjt avgiften med 20 % på grund av höga drifts- och räntekostnader.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Ansamlad förlust	-3 677 955
Årets förlust	- 736 156
	-4 414 111

Behandlas så att

Till yttre reparationsfond överföres	116 868
att i ny räkning överföres	-4 530 979
	-4 414 111

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



Intäkter och resultat 2013

		2013	2012
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>3 361 683</u>	<u>3 215 073</u>
		3 361 683	3 215 073
Rörelsens kostnader	Not 2		
Fastighetskostnader		-171 527	-202 895
Reparationer och underhåll		-236 185	-473 293
Taxbundna kostnader		-773 545	-814 298
Övriga driftskostnader		-132 932	-180 072
Övriga förvaltnings- rörelsekostnader		-295 157	-407 073
Fastighetsskatt		-164 275	-168 538
Avskrivningar		<u>-735 853</u>	<u>-724 290</u>
		-2 509 474	-2 970 458
Rörelseresultat		852 209	244 615
Resultat från finansiella poster	Not 3		
Ränteintäkter		9 727	33 862
Räntekostnader		<u>-1 543 944</u>	<u>-1 868 960</u>
		-1 534 217	-1 835 098
Resultat efter finansiella poster		-682 008	-1 590 483
Skatt	Not 4		
Statlig inkomstskatt		<u>-54 148</u>	<u>0</u>
		-213 965	0
		-54 148	
Årets resultat		-736 156	-1 590 483

Balansräkning

Tillgångar 2013

		2013	2012
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 5	50 863 861	51 394 151
Om- och tillbyggnad	Not 6	2 599 103	2 632 089
Mark		<u>9 390 107</u>	<u>9 390 107</u>
		62 853 071	63 416 347
Summa anläggningstillgångar		62 853 071	63 416 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts och hyresfordringar		310 220	40 746
Övriga fordringar		162 158	11 929
Förutbetalda kostnader		<u>47 955</u>	<u>84 214</u>
		520 333	136 889
Kassa och Bank			
Kassa bank		1 895 140	2 694 959
Avräkningsfordran ISS		<u>0</u>	<u>0</u>
		1 895 140	2 694 959
Summa omsättningstillgångar		2 415 473	2 831 848
Summa tillgångar		65 268 544	66 248 195

Balansräkning

Eget kapital och skulder 2013

		2013	2012
Eget kapital	Not 7		
Bundet eget kapital			
Insatser		22 919 900	22 919 900
Upplåtelseavgifter		800 970	800 970
Yttre reparationsfond	Not 8	467 472	350 604
		24 188 342	24 071 474
Ansamlad förlust			
Balanserade vinstmedel		-3 677 955	-1 970 604
Årets resultat		-736 156	-1 590 483
		-4 414 111	-3 561 087
Summa eget kapital		19 774 231	20 510 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	43 825 000	44 325 000
		43 825 000	44 325 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 276	145 540
Skatteskuld		218 423	0
Kortfristigdel av långfristiga skulder		500 000	500 000
Övriga kortfristiga skulder		260 945	266 853
Upplupna kostnader	Not 10	578 670	500 415
		1 829 131	1 412 808
		1.669.314	
Summa eget kapital och skulder		65 268 545	66 248 195
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		48 000 000	48 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivning på byggnad görs enligt en rak plan på 100 år och 15 år för om/tillbyggnad.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att

föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar

kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

	2013	2012
Not 1		
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	394 326	426 813
Hysesintäkter lokaler	2 237 008	2 042 875
Årsavgifter	723 298	623 962
Övriga intäkter	7 052	121 423
	<u>3 361 683</u>	<u>3 215 073</u>
Not 2		
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	37 768	56 501
Städning	54 694	48 300
Sophämtning	56 517	56 601
Besiktning/ serviceavtal	22 549	41 493
Yttre skötsel/ snöröjning	<u>171 527</u>	<u>202 895</u>
Reparationer		
Reparationer	176 822	397 360
Underhåll	59 364	75 933
	<u>236 185</u>	<u>473 293</u>
Taxbundna kostnader		
El	91 460	114 740
Vatten	121 138	119 994
Uppvärmning	560 948	579 564
	<u>773 545</u>	<u>814 298</u>
	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	47 519	43 221
Kabel-TV	85 413	136 851
Övriga driftskostnader	<u>132 932</u>	<u>180 072</u>
Övriga förvaltnings-rörelsekostnader		
Administration, kontor och övrigt	18 958	12 886
Styrelse- och mötesarvoden	97 988	92 400
Förvaltningsarvode	65 250	65 550
Revisionsarvoden	23 000	19 550
Sociala avgifter	30 473	29 032
Bef förluster hyr/avg fodr		137 001
Övriga externa kostnader och tjänster	59 488	50 654
	<u>295 157</u>	<u>407 073</u>

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	<u>164 275</u>	<u>168 538</u>
	164 275	168 538

Avskrivningar

Byggnader	530 290	530 290
Om- och tillbyggnader	<u>205 563</u>	<u>194 000</u>
	735 853	724 290

Not 3**Resultat från finansiella poster**

Ränteintäkter	-9 727	-33 862
Räntekostnader	<u>1 543 944</u>	<u>1 868 960</u>
	1 534 217	1 835 098

Not 4**Skatt**

Statlig inkomstskatt	<u>54 148</u>	<u>0</u>
	54 148	0

Not 5**Byggnader****Byggnader**

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 029 043	53 029 043
Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	53 029 043	53 029 043

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-1 634 892	-1 104 602
Årets avskrivning enligt plan	<u>-530 290</u>	<u>-530 290</u>
	-2 165 182	-1 634 892

Planenligt restvärde vid årets slut

50 863 861	51 394 151
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	31 600 000
Taxeringsvärde mark	<u>8 100 000</u>	<u>8 100 000</u>
	41 300 000	39 700 000

Not 6

Om- och tillbyggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	3 033 352	2 860 513
Årets anskaffningar	172 577	172 839
Pågående om- och tillbyggnad		
Ingående avskrivningar	-401 263	-207 263
Årets avskrivningar	-205 563	-194 000
Utgående anskaffningsvärde	2 599 103	2 632 089

Not 7

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital			
Insatser	22 919 900		22 919 900
Upplåtelseavgifter	800 970		800 970
Fond för yttre underhåll	467 472	116 868	350 604
	24 188 342	116 868	24 071 474
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	-3 677 955	-116 868	-3 561 087
Årets resultat	-736 156	-736 156	
	-4 414 111	-853 024	-3 561 087
Summa eget kapital	19 774 231	-895 973	20 510 387

Not 8

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	350 604
Reservering enligt stadgar	116 868
	467 472

Not 9

Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31
Föreningens låneskulder per 2011-12-31			
SBAB	3,78%	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,39%	15 000 000	15 000 000
SBAB	2,87%	14 325 000	14 825 000
Avgår kortfristig del		-500 000	-500 000
Summa skuld till kreditinstitut		43 825 000	44 325 000

Not 10

Upplupna kostnader	2013	2012
Upplupna arvoden	92 400	92 400
Upplupna sociala avgifter	29 032	29 032
Upplupna räntekostnader	251 654	260 955
Upplupet revisionsarvode	18 000	18 000
Upplupna kabel-TV, el och fjärrvärme kostnad	63 275	100 028
Upplupna reparationer och underhåll	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 309	0
	<u>578 670</u>	<u>500 415</u>

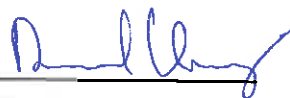
Södertälje den 3/12 - 2014



Jouko Haikola



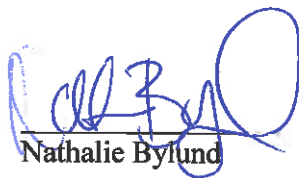
Åsa Holmström



Daniel Vinteg



Donnie Senkal



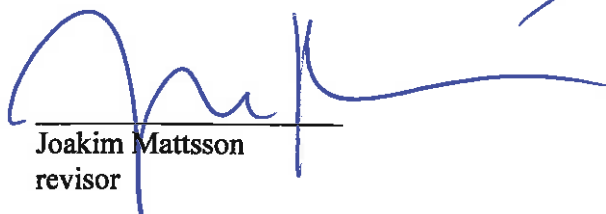
Nathalie Bylund



Deuriye Kesenci

Min revisionsberättelse har avgivits den 5/12 - 2014

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Joakim Mattsson
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 1938, org.nr. 769620-1651

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revisionen av årsredovisningen för Brf Neptunus 1938 för räkenskapsår 2013.

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 den 31 december 2013 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.

Övrig upplysning

Utan att det påverkar mitt uttalande i revisionsberättelsen noteras att årsredovisningen, i strid med föreningens stadgar, inte har avlämnats i tid.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 1938 för räkenskapsår 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Föreningen har ett flertal gånger under året inte deklarerat och betalt skatter i rätt tid.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen redovisar föreningen även detta år ett underskott och ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Stockholm den 5 december 2014



Joakim Mattsson
BoRevision AB