

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEPTUNUS 1938

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning.

Verksamhetsår 2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsen för BRF Neptunus 1938 (769620-1651) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

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	

1000

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-08-16 bestått av:

Ordinarie	Jouko Haikola	Ordförande
	Caroline Halef	Ledamot
	Hans Müller	Ledamot
	Donnie Senkal	Ledamot
	Björn Johansson	Ledamot
	Tommy Öhman	Ledamot
	Aday Barsom	Ledamot
Valberedning	Sören Rosman	Sammankallande
	Jonas Cederlöf	

Jonas

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

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 53 (51) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

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

Lägenhetsförteckningen hanteras av N & N Affärsutveckling AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Skutan Bygg AB.

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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen .

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är 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 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vattenskada i huset. Skadan har reglerats mellan byggaren och försäkringsbolaget.
- Avgiftshöjning med 15 % fr 1.1-2013.
- Föreningen har sålt en lägenhet i huset . Västra Kanalgatan 11 pl 3.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hai Fashion har bytt lokal i huset. Gamla lokalen övertogs av Designspecialisten.
- Finska butiken har överlåtits till Polska Livsmedel.
- Föreningen har ansökt om en tredimensionell uppdelning av fastigheten.
- Föreningen har sagt upp städ- och tekniska förvaltningsavtalet.

Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifter under 2013 med 15 % men har ändå för avsikt att se över dem under 2013 då räntorna har ökat samt övriga driftskostnader likaså.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor + moms). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor +moms) 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	-1 970 604
Årets förlust	-1 590 483
	-3 561 087

Behandlas så att

Till yttre reparationsfond överföres	116 868
att i ny räkning överföres	-3 677 955

-3 561 087

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

Intäkter och resultat 2012

		2012	2011
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>3 215 073</u>	<u>3 156 917</u>
		3 215 073	3 156 917
Rörelsens kostnader	Not 2		
Fastighetskostnader		-202 895	-198 482
Reparationer och underhåll		-473 293	-383 488
Taxbundna kostnader		-814 298	-688 915
Övriga driftskostnader		-180 072	-236 847
Övriga förvaltnings- rörelsekostnader		-407 073	-362 984
Fastighetsskatt		-168 538	-60 764
Avskrivningar		<u>-724 290</u>	<u>-712 710</u>
		-2 970 458	-2 644 190
Rörelseresultat		244 615	512 727
Resultat från finansiella poster	Not 3		
Ränteintäkter		33 862	42 414
Räntekostnader		<u>-1 868 960</u>	<u>-1 522 587</u>
		-1 835 098	-1 480 173
Resultat efter finansiella poster		-1 590 483	-967 446
Skatt	Not 4		
Statlig inkomstskatt		<u>0</u>	<u>-9 483</u>
		0	-9 483
Årets resultat		-1 590 483	-976 929

1716

Balansräkning

Tillgångar 2012

		2012	2011
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 5	51 394 151	51 924 441
Om- och tillbyggnad	Not 6	2 632 089	2 746 267
Mark		9 390 107	9 390 107
		<u>63 416 347</u>	<u>64 060 815</u>
Summa anläggningstillgångar		63 416 347	64 060 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts och hyresfordringar		40 746	4 832
Övriga fordringar		11 929	53 337
Förutbetalda kostnader		84 214	39 298
		<u>136 889</u>	<u>97 467</u>
Kassa och Bank			
Kassa bank		2 694 959	3 005 104
Avräkningsfordran ISS		0	301 683
		<u>2 694 959</u>	<u>3 306 787</u>
Summa omsättningstillgångar		2 831 848	3 404 254
Summa tillgångar		66 248 195	67 465 069

67 465 069

Balansräkning

Eget kapital och skulder 2011

		2012	2011
Eget kapital	Not 7		
Bundet eget kapital			
Insatser		22 919 900	22 402 700
Upplåtelseavgifter		800 970	658 170
Yttre reparationsfond	Not 8	350 604	233 736
		24 071 474	23 294 606
Ansamlad förlust			
Balanserade vinstmedel		-1 970 604	-876 806
Årets resultat		-1 590 483	-976 930
		-3 561 087	-1 853 736
Summa eget kapital		20 510 387	21 440 870
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	44 325 000	45 075 000
		44 325 000	45 075 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 540	398 036
Skatteskuld		0	68 199
Kortfristigdel av långfristiga skulder		500 000	0
Övriga kortfristiga skulder		266 853	63 892
Upplupna kostnader	Not 10	500 415	419 072
		1 412 808	949 199
Summa eget kapital och skulder		66 248 195	67 465 069
Ställda säkerheter			
Uttagna 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 plan på 100 år. Inventarier skrivs årligen av med 10 %.

Perman

	2012	2011
Not 1		
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	426 813	356 775
Hysesintäkter lokaler	2 042 875	2 180 947
Årsavgifter	623 962	607 355
Övriga intäkter	121 423	11 840
	<u>3 215 073</u>	<u>3 156 917</u>

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	56 501	66 599
Städning	48 300	55 640
Sophämtning	56 601	54 009
Besiktning/ serviceavtal	41 493	16 795
Yttre skötsel/ snöröjning		5 439
	<u>202 895</u>	<u>198 482</u>

Reparationer

Reparationer	397 360	134 418
Underhåll	75 933	249 070
	<u>473 293</u>	<u>383 488</u>

Taxbundna kostnader

El	114 740	108 376
Vatten	119 994	67 403
Uppvärmning	579 564	513 136
	<u>814 298</u>	<u>688 915</u>

	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 221	40 647
Kabel-TV	136 851	90 237
Självrisk/reparation försäkringsskador		79 637
Övriga driftskostnader		26 327
	<u>180 072</u>	<u>236 847</u>

Övriga förvaltnings-rörelsekostnader

Administration, kontor och övrigt	12 886	36 896
Styrelse- och mötesarvoden	92 400	92 400
Förvaltningsarvode	65 550	80 878
Revisionsarvoden	19 550	16 360
Sociala avgifter	29 032	29 032
Bef förluster hyr/avg fodr	137 001	67 761
Övriga externa kostnader och tjänster	50 654	39 657
	<u>407 073</u>	<u>362 984</u>

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	168 538	60 764
	<u>168 538</u>	<u>60 764</u>

Avskrivningar

Byggnader	530 290	530 290
Om- och tillbyggnader	194 000	182 420
	<u>724 290</u>	<u>712 710</u>

Not 3**Resultat från finansiella poster**

Ränteintäkter	-33 862	-42 414
Räntekostnader	1 868 960	1 522 587
	<u>1 835 098</u>	<u>1 480 173</u>

Not 4**Skatt**

Statlig inkomstskatt	0	9 483
	<u>0</u>	<u>9 483</u>

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

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 029 043	53 029 043
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>53 029 043</u>	<u>53 029 043</u>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-1 104 602	-574 312
Årets avskrivning enligt plan	-530 290	-530 290
	<u>-1 634 892</u>	<u>-1 104 602</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

51 394 151	51 924 441
------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 600 000	31 600 000
Taxeringsvärde mark	8 100 000	8 100 000
	<u>39 700 000</u>	<u>39 700 000</u>

Ermac

Not 6

Om- och tillbyggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	2 860 513	496 868
Årets anskaffningar	172 839	2 363 645
Pågående om- och tillbyggnad		93 017
Ingående avskrivningar	-207 263	-24 843
Årets avskrivningar	-194 000	-182 420
Utgående anskaffningsvärde	2 632 089	2 746 267

Not 7

Eget kapital

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Insatser	22 919 900	517 200	22 402 700
Upplåtelseavgifter	800 970	142 800	658 170
Fond för yttre underhåll	350 604	116 868	233 736
	24 071 474	776 868	23 294 606

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-1 970 604	-116 868	- 876 806
Årets resultat	-1 590 483	-1 590 483	- 976 930
	-3 561 087	-1 538 597	-1 853 736

Summa eget kapital

20 510 387	-761 729	21 440 870
-------------------	-----------------	-------------------

Not 8

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	233 736
Reservering enligt stadgar	116 868
	350 604

Not 9

Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2012-12-31

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31
SBAB	3,78%	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,39%	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,44%	14 825 000	15 075 000
Avgår kortfristig del		-500 000	0
Summa skuld till kreditinstitut		44 325 000	45 075 000

42

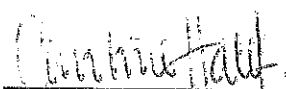
Not 10

Upplupna kostnader	2012	2011
Upplupna arvoden	92 400	92 400
Upplupna sociala avgifter	29 032	29 032
Upplupna räntekostnader	260 955	77 158
Upplupet revisionsarvode	18 000	18 000
Upplupna kabel-TV, el och fjärrvärme kostnad	100 028	75 242
Upplupna reparationer och underhåll	0	110 003
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	17 237
	<u>500 415</u>	<u>419 072</u>

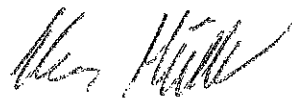
Södertälje den 19/9 - 2013



Jouko Haikola



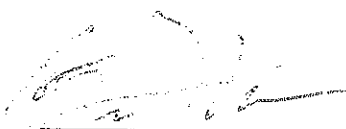
Caroline Halef



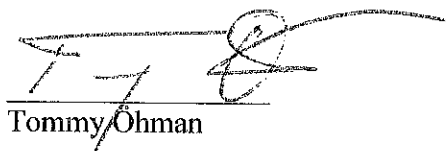
Hans Müller



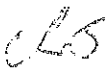
Donnie Senkal



Björn Johansson

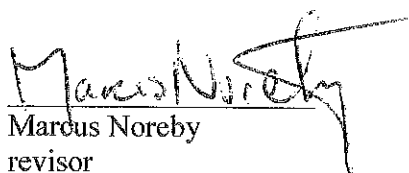


Tommy Ohman



Aday Barsom

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/9 - 2013



Marcus Noreby
revisor

Min
~~Vår~~ revisionsberättelse avviker
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptunus 1938 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2011 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2012-08-16 anmärkte på att styrelsen avlämnat årsredovisningen för sent.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 1938 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen, 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Under året har föreningen vid ett flertal tillfällen varit sen med inbetalning av skatter och avgifter. Dessutom har arvoden utbetalats utan att föreningen varit registrerad för detta hos Skatteverket, enligt uppgift har anmälan skett efter räkenskapsårets utgång.

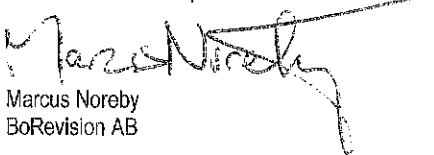
Styrelsen har låtit upprätta årsredovisning vid en sådan sen tidpunkt, att den ordinarie föreningsstämman inte kunnat hållas inom den tidsram som stadgarna föreskriver.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen redovisar föreningen ett betydande underskott och ett negativt kassaflöde i den löpande verksamheten. För att föreningen ska täcka sina löpande kostnader krävs avgiftshöjningar utöver det som styrelsen beslutat om.

Föreningen har ansökt om en 3D-bildning av fastigheten. Fastigheten förvärvades via paketering i bolag, vilket innebär att det finns en latent skatteskuld. Jag har i ett särskilt PM till styrelsen framfört att den latent skatten måste beaktas vid planeringen av en tredimensionell fastighetsbildning.

Stockholm den 25 september 2013



Marcus Noreby
BoRevision AB