

Årsredovisning 2020

Brf Neptunus 25



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Neptunus 25

769600-1358

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Neptunus 25 får härmed avge redovisning för tiden 1/1 – 31/12 2020.

I mars 2020 förklarade WHO (Världshälsoorganisationen) att det råder en världsomfattande pandemi, Sars covid-19. Detta kom också att påverka föreningens verksamhet. Styrelsen beslutade att ställa in den ordinarie föreningsstämman i maj 2020 och den traditionella glöggmottagningen i december. Julgranen i entrén tändes dock traditionsenligt 1 advent av familjen Cordischi!

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Ledamöter

Lars Mathlein (Ordförande).
Lennart Gustafsson (Projekt).
Britt Eckerbom (Ekonomi/räkenskaper).
Ann-Christine Litsander (Ordning och reda).
Beng- Erik Lindgren (Hyresavtal och fastighetsförsäkring).

Suppleanter

Minna Rova
David Dunér, avgick juni 2020.

Revisorer

Eva Stein. Auktoriserad revisor.

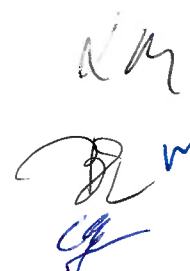
Suppleant.

Camilla Cordischi.

Valberedning

Lars Mathlein.
Britt Eckerbom.
Ann-Christine Litsander.

En extra föreningsstämma hölls den 10 juni 2020 för att godkänna årsredovisningen och revisionsrapporten för 2019. Det noterades vidare att den nuvarande styrelsen fortsätter till ordinarie stämma, våren 2021.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden. Tre beslut om överlåtelse och medlemskap fattades per capsulam.

Verksamhet

Föreningen är sedan 2001-02-07 ägare till fastigheten Neptunus 25 på Linnégatan 58 på Östermalm i Stockholm. Fastigheten består av 25 lägenheter (bostadsrätter) och 4 lokaler. Lokalerna är uthyrda.

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätter överlåtits: A-uppgången: nr 2 och nr 11. En av våra hyresgäster, skomakaren Diran Egenian, gick efter 30 år hos oss, i välförtjänt pension. Saghar Nadim öppnade efter en omfattande renovering en hårstudio i lokalen.

Fastigheten

Taxeringsvärdet uppgick den 2020-01-01 till 123 055 000, varav bostäder 110 000 000 och lokaler 13 055 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med en tilläggsförsäkring, s k styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har gått med i Blåljus i samverkan. Ett initiativ som polisen tagit för att bekämpa de ligor som ägnar sig åt lägenhetsinbrott i Stockholm.

Underhåll

Fastigheten är i gott skick. Det finns en underhållsplan. Åkerlunds Fastighetsservice AB utövar en generell tillsyn av fastigheten.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Låneskulden uppgår till 746 550. Under året amorterades skulden med 3 181 925. Resterande skuld löper med Stibor 90 dagar, löptid 2 år, till räntesatsen 0,60 %.

Verksamheten visar för 2020 ett överskott på 508 116.

Styrelsens förslag till **Resultatdisposition** redovisas nedan.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 048	2 071	2 000	1 986
Resultat efter fin. poster (tkr)	508	281	-1 464	353
Soliditet (%)	97,9	93	92,3	91,8

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	50 225 957	7 882 332	992 690	-474 323	280 570	58 907 227
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			369 165	-369 165		
Balanseras i ny räkning				280 570	-280 570	
Årets resultat					508 116	508 116
Belopp vid årets utgång	50 225 957	7 882 332	1 361 855	-562 918	508 116	59 415 343

Lu
OK
B
v

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-562 918
Årets resultat	508 117
Totalt	<u>-54 801</u>
Avsättning till yttre fond	369 165
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-423 966</u>
Summa	-54 801

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 048 365	2 070 612
Övriga rörelseintäkter		32 602	-
Summa rörelseintäkter		2 080 967	2 070 612
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 112 953	-1 287 935
Övriga externa kostnader	4	-15 586	-16 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 456	-405 456
Summa rörelsekostnader		-1 533 995	-1 709 860
Rörelseresultat		546 972	360 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		533	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 389	-80 182
Summa finansiella poster		-38 856	-80 182
Resultat efter finansiella poster		508 116	280 570
Resultat före skatt		508 116	280 570
Årets resultat		508 116	280 570

Handwritten signature and initials:
Lm
K.B. 28
✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	59 227 492	59 604 772
Inventarier, maskiner och installationer	6	50 901	79 077
Summa materiella anläggningstillgångar		59 278 393	59 683 849
Summa anläggningstillgångar		59 278 393	59 683 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		64 346	45 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 744	7 644
Summa kortfristiga fordringar		72 090	52 682
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 364 968	3 634 753
Summa kassa och bank		1 364 968	3 634 753
Summa omsättningstillgångar		1 437 058	3 687 435
SUMMA TILLGÅNGAR		60 715 451	63 371 284

2/4
4
38
w

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 108 289	58 108 289
Fond för yttre underhåll		1 361 855	992 690
Summa bundet eget kapital		59 470 144	59 100 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-562 918	-474 323
Årets resultat		508 116	280 570
Summa fritt eget kapital		-54 802	-193 753
Summa eget kapital		59 415 342	58 907 226
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	239 650	3 928 475
Summa långfristiga skulder		239 650	3 928 475
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		506 900	-
Leverantörsskulder		59 970	152 350
Skatteskulder		52 053	31 446
Övriga skulder		52 558	16 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 978	334 942
Summa kortfristiga skulder		1 060 459	535 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 715 451	63 371 284

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten checkmark in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Ombyggnad	100 år
Inventarier	20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

[Handwritten signatures]

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 022 306	1 022 306
Hyror	1 023 677	1 039 645
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	2 382	8 601
Påminnelseavgifter	-	60
	2 048 365	2 070 612

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	32 519	37 774
Städning	65 445	65 828
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 959	23 160
Trädgårdsskötsel	6 420	10 387
Snöröjning	11 773	19 693
Reparationer	64 841	175 256
EI	27 899	30 958
Uppvärmning	379 970	405 354
Vatten	48 593	51 121
Sophämtning	94 991	85 586
Försäkringspremie	71 055	71 076
Fastighetsavgift bostäder	35 725	34 425
Fastighetskatt lokaler	130 550	130 550
Övriga fastighetskostnader	7 308	31 179
Kabel-tv/Bredband/IT	6 800	6 694
Förvaltningsarvode ekonomi	83 906	82 062
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	325
Panter och överlåtelser	2 838	9 068
Juridiska åtgärder	18 240	5 680
Övriga externa tjänster	9 121	11 759
	1 112 953	1 287 935
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 112 953	1 287 935

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 586	4 469
Revisionarvode	12 000	12 000
Summa	15 586	16 469

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 792 017	37 792 017
-Mark	24 684 395	24 684 395
	<u>62 476 412</u>	<u>62 476 412</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 871 640	-2 494 360
-Årets avskrivning enligt plan	-377 280	-377 280
	<u>-3 248 920</u>	<u>-2 871 640</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 227 492	59 604 772
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 655 000	40 655 000
Mark	82 400 000	82 400 000
	<u>123 055 000</u>	<u>123 055 000</u>
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	13 055 000	13 055 000
	<u>123 055 000</u>	<u>123 055 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>753 627</u>	<u>753 627</u>
	753 627	753 627
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-674 550	-646 374
-Årets avskrivning enligt plan	-28 176	-28 176
	<u>-702 726</u>	<u>-674 550</u>
Redovisat värde vid årets slut	50 901	79 077

Not 7 Kassa och bank

Sparkonto	-	727 592
Sparkonto	216 860	1 274 586
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 148 108</u>	<u>1 632 575</u>
Summa	1 364 968	3 634 753

Handwritten signature and date:
2020-12-31

Not 8 Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2022-06-28	0,60%	746 550	-3 181 925	3 928 475
			746 550	-3 181 925	3 928 475
Kortfristig del av lån			-506 900		
			239 650		3 928 475

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	25 200 000	25 200 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	25 200 000	25 200 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

*dk
4
28
v*

Underskrifter

Stockholm 2021-04-13



Lars Mathlein



Britt Eckerbom

Ann-Christine Litsander



Lennart Gustafsson

Bengt-Erik Lindgren

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-19



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Underskrifter


Stockholm 2021-04-13

Lars Mathlein


Britt Eckerbom

Ann-Christine Litsander

Lennart Gustafsson


Bengt-Erik Lindgren

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-19



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 25

Org.nr 769600-1358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptunus 25 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 de 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. 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

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 25 för räkenskapsåret 2020 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsssed i Sverige 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 19 maj 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor