

Org Nr: 769601-5218

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

Org.nr: 769601-5218

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Neptunus 5 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	1 458
Parkeringar och garageplatser	8	200

Föreningens fastighet är byggd 1942 värdeår 1969 .

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor samt AIG.  
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Från och med 2019-01-01 höjdes årsavgifterna med 1,97 %. Vi höjer sedan några år tillbaka avgifterna med ca 2 % årligen från den första januari. Detta är dels för att möta årligen ökade kostnader för förbrukning (el, vatten, fjärrvärme mm) och tjänster (förvaltning, sophämtning, reparationer, försäkringar mm) och dels för att kunna amortera och därigenom göra oss mindre känsliga för räntehöjningar och samtidigt säkerställa vår möjlighet för framtida lån inför större underhåll.

#### Genomfört planerat underhåll

Under 2019 har vi bytt ut belysningen i trapphuset till helt nya armaturer, i källaren bytte vi till samma typ av ljuskällor och styrning som i trapphuset, men vi bytte i befintliga armaturer. Alla ljuskällor är LED och all styrning uppdaterades.  
Ett nytt cykelställ med tak installerades under maj, där finns plats för 17 cyklar och alla platser har en bygel för att enkelt kunna låsa fast sin cykel.  
Ventilationen i tvättstugan förbättrades och en ny torktumlare installerades. All varmluft går nu ut i garaget och bidrar till uppvärmningen.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garaget	Installation av laddstationer för elbilar och laddhybrider
2020-2021	Ventilationen	Åtgärda brister enligt besiktningsprotokoll
2021	Stammar	Spolning av avloppsstammarna
2022	Fönster	Målning av fönsterbågarnas utsida
2022	Gården	Renovering av gårdsbjälklaget

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Bytt ut belysningen i trapphuset till helt nya armaturer, i källaren bytte vi till samma typ av ljuskällor och styrning som i trapphuset, men vi bytte i befintliga armaturer. Alla ljuskällor är LED och all styrning uppdaterades.
2019	Ett nytt cykelställ med tak installerades under maj, där finns plats för 17 cyklar och alla platser har en bygel för att enkelt kunna låsa fast sin cykel.
2019	Ventilationen i tvättstugan förbättrades och en ny torktumlare installerades. All varmluft går nu ut i garaget och bidrar till uppvärmningen.
2018	Renovering av trapphuset, sätta igen gamla dörrar, nya kabelkanaler, putsning, målning, nya namnskyltar och tidningshållare, ny namntavla och ny matta i entrén
2018	Helt ny tvättstuga med delvis nya maskiner, flyttad till ny plats, bl.a. för att skapa en brandsluss och en godkänd utrymningsväg
2018	Förbättrad säkerhet i garaget och källaren med fler kameror, nya brand- och säkerhetsdörrar inkl. förstärkningar av dörrar och lås, nya låssystem och godkända utrymningsvägar
2018	Renovering av garaget med bl.a. målning och nytt innertak
2018	Installation av fiber med eget val av leverantör(er) för TV, bredband och telefoni från IP-Onlys utbud
2018	Installation av tryckstegringspump för att få bra fart på vattnet i kranar och duschar i alla lägenheter
2017	Renovering av ventilationen med nya och fler fläktar, preliminär OVK
2017	Nytt styrsystem till undercentralen (hanterar värme och varmvatten)
2017	Helt ny hisskorg, ny hissmaskin och dragning av hissen ner till källaren
2017	Renovering av fasaderna, lagning av puts, nya stuprör och målning av hela huset i kulör troligen lik den ursprungliga
2017	Helt nytt tak med ny bärande konstruktion (i samband med att vindslägenheten byggdes)
2014	System med övervakningskameror i garaget
2012	Nya maskiner i tvättstugan (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
2012	Nya källarförråd som ersatte vindsförråden
2012	Totalrenovering av fönster, tätning och målning (inkl. mellan bågar)
2012	Installation av Daloc säkerhetsdörrar
2012	Ny garageport från Hörmann
2011	Ny el i alla lägenheter och nya elcentraler
2011	Nya ytskikt i tvättstugan
2011	Byte av alla stammar för vatten, avlopp och el, även värmestammarna centralt i fastigheten
2010-11	Reparationsåtgärder efter stor vattenskada
2009	Renovering av taket med ny plåt målning
2009	Renovering av balkongerna mot gården
2009	Total renovering av kungsbalkongerna
2008	Renovering av garaget
2007	Renovering av tvättstugan
2005	Relining av avloppsstammar med Dakki-metoden
2004	Renovering av gårdsbjälklaget med nya tät- och ytskikt

### Övriga väsentliga händelser

Vi genomförde under året både en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och en lagstadgad Energideklaration. Ventilationskontrollen pekade på ett flertal brister som måste åtgärdas, det kommer att beröra både de delar som föreningen ansvarar för och de delar i lägenheterna som varje lägenhetsinnehavare ansvarar för, dvs åtgärder som enskilda medlemmar måste stå för.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 12 medlemmar som representerade sammanlagt 10 röster.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01-2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Tham	Ordförande
Anna-Lena Ahlström	Ledamot
Stefan Erhag	Ledamot (fr.o.m. 2019-05-20)
Suzanne Sun	Ledamot
Ludvig Kullander	Ledamot (t.o.m. 2019-11-29)
Sophia Heurlin	Ledamot (t.o.m. 2019-05-20)
Ulf Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

### Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning.

### Valberedning

Valberedningen består av Helena Klefbom.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vi har idag ett kassaflöde som täcker våra driftskostnader men som också och ger oss möjlighet att både amortera och att ha en buffert för nödvändiga akuta åtgärder. Genom en årlig höjning av avgifterna med ca 2-3 % håller vi en jämn och stabil avgiftsökning, som både täcker ökade kostnader men också som också ger oss fortsatt möjlighet att amortera. Vi hoppas på det sättet slippa drastiska och snabba avgiftshöjningar.

#### Miljö

Vi har de senaste året bytt ut all belysning till LED och samtidigt minskat antalet ljuskällor i garaget men med bibehållen ljusstyrka. Det ger både lägre servicekostnader och en minskad elförbrukning, vilket i sin tur bidrar till att det är möjligt att installera laddning för elbilar utan stora och dyra uppgraderingar av elsystemet.

Under 2018 och 2019 genomförde vi ett antal besiktningar med fokus på energiförbrukning och inomhusmiljö och vi kommer nu att jobba vidare med bland annat en ventilationskonsult och med fjärrvärmeverantören för att titta på hur vi kan få ner vår konsumtion av fjärrvärme och samtidigt förbättra inomhusklimatet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 43 (41) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 5 (4) överlåtelser skett.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	606	590	682	761	798
Totala Intäkter kr/kvm	824	813	866	1 959	1 006
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	-49	87	152	1 288	384
Belåning, kr/kvm	7 150	7 150	7 431	7 663	10 315
Räntekänslighet	12%	12%	11%	10%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	723	582	483	498	418
Energikostnader kr/kvm	278	259	221	216	174

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 201 659
Rörelsekostnader	-	1 542 292
Finansiella poster	-	112 985
<b>Årets resultat</b>		<b>-453 618</b>
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	381 592
<b>Årets sparande</b>		<b>-72 026</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>-49</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 104 296	7 800 001	3 011 849	1 036 753	-6 761 114	-360 515
Reservering till fond 2018				103 000	-103 000	
Ianspråktagande av fond 2018				-161 428	161 428	
Balanserad i ny räkning					-360 515	360 515
Årets resultat						-453 618
Belopp vid årets slut	16 104 296	7 800 001	3 011 849	978 325	-7 063 201	-453 618

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 063 201
Årets resultat	-453 618
	<b>-7 516 819</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	176 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-7 692 819
	<b>-7 516 819</b>

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

**Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 201 659	1 185 980
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 054 233	-848 067
Övriga externa kostnader	Not 3	-42 072	-31 959
Planerat underhåll		0	-161 428
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 396	-64 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 592	-325 315
Summa rörelsekostnader		-1 542 292	-1 431 165
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-340 633</b>	<b>-245 185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	318	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-113 303	-115 427
Summa finansiella poster		-112 985	-115 330
<b>Årets resultat</b>		<b>-453 618</b>	<b>-360 515</b>

**Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 484 240	30 844 784
Inventarier och maskiner	Not 8	86 019	70 762
		<u>30 570 259</u>	<u>30 915 545</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 570 259</u>	<u>30 915 545</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		27 455	32 788
Avräkningskonto HSB Stockholm		617 714	701 036
Övriga fordringar	Not 9	49	2 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 890	66 354
		<u>691 108</u>	<u>802 590</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>691 108</u>	<u>802 590</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>31 261 367</u></b>	<b><u>31 718 136</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	16 104 296	16 104 296
Upplåtelseavgifter	3 011 849	3 011 849
Kapitaltillskott	7 800 001	7 800 001
Yttre underhållsfond	978 325	1 036 753
	<u>27 894 471</u>	<u>27 952 899</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 063 201	-6 761 114
Årets resultat	-453 618	-360 515
	<u>-7 516 819</u>	<u>-7 121 629</u>
Summa eget kapital	<u>20 377 652</u>	<u>20 831 270</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 10 424 000	10 424 000
	<u>10 424 000</u>	<u>10 424 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	80 667	102 284
Skatteskulder	115 465	118 508
Övriga skulder	Not 12 29 078	23 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 234 505	218 286
	<u>459 715</u>	<u>462 866</u>
Summa skulder	10 883 715	10 886 866
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>31 261 367</u></b>	<b><u>31 718 136</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-453 618	-360 515
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	381 592	325 315
Kassaflöde från löpande verksamhet	-72 026	-35 200
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 160	-55 670
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 151	-73 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	-47 017	-164 565
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-36 305	-751 879
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-71 961
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-36 305	-823 840
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	600 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-83 322</b>	<b>-388 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>701 036</b>	<b>1 089 441</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>617 714</b>	<b>701 036</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,04% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond sker med 0,3% av taxeringsvärdet. 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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	883 752	859 996
Hyror	298 975	258 500
Övriga intäkter	25 082	67 484
Bruttoomsättning	<u>1 207 809</u>	<u>1 185 980</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-6 150</u>	<u>0</u>
	<b>1 201 659</b>	<b>1 185 980</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	101 127	70 126
Reparationer	316 152	173 144
El	100 604	81 825
Uppvärmning	259 169	250 938
Vatten	45 095	45 154
Sophämtning	52 757	48 260
Fastighetsförsäkring	30 456	36 658
Kabel-TV och bredband	16 036	11 666
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	55 837	59 628
Förvaltningsarvoden	63 948	59 609
Övriga driftkostnader	13 052	11 058
	<u>1 054 233</u>	<u>848 067</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 778	2 242
Administrationskostnader	6 705	12 876
Extern revision	13 469	12 000
Medlemsavgifter	6 120	4 840
	<u>42 072</u>	<u>31 959</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	49 000	49 000
Sociala avgifter	15 396	15 396
	<u>64 396</u>	<u>64 396</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	318	97
	<u>318</u>	<u>97</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	112 419	114 741
Övriga räntekostnader	884	686
	<u>113 303</u>	<u>115 427</u>

**Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	31 569 462	30 817 583
Anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000
Årets investeringar	0	751 879
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 869 462</b>	<b>37 869 462</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 024 679	-6 700 563
Årets avskrivningar	-360 543	-324 116
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 385 222</b>	<b>-7 024 679</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>30 484 240</b>	<b>30 844 784</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 315 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	1 417 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>58 515 000</b>	<b>37 617 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	71 961	0
Årets investeringar	36 305	71 961
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 266</b>	<b>71 961</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 199	0
Årets avskrivningar	-21 048	-1 199
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 247</b>	<b>-1 199</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>86 019</b>	<b>70 762</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	49	2 413
	<b>49</b>	<b>2 413</b>

**Bostadsrättsföreningen Neptunus 5**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	45 890	66 354
	<b>45 890</b>	<b>66 354</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26654246	0,88%	2020-03-18	2 200 000	0
SE-Banken Bolån	26654408	0,82%	2022-05-28	1 634 000	0
SE-Banken Bolån	26654483	0,82%	2022-05-28	2 760 000	0
SE-Banken Bolån	31742897	0,88%	2020-03-18	750 000	0
SE-Banken Bolån	33848099	1,38%	2020-03-28	1 000 000	0
SE-Banken Bolån	34082383	1,23%	2020-03-18	1 480 000	0
SE-Banken Bolån	42444448	1,23%	2020-03-18	600 000	0
				<b>10 424 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 424 000
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		10 424 000
---	--	------------

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		17 225 000	14 225 000
--	--	------------	------------

**Not 12 Övriga skulder**

Momsskuld	29 078	23 788
	<b>29 078</b>	<b>23 788</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	3 658	4 289
Förutbetalda hyror och avgifter	99 504	79 447
Övriga upplupna kostnader	131 343	134 550
	<b>234 505</b>	<b>218 286</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

## Bostadsrättsföreningen Neptunus 5

Noter

2019-12-31 2018-12-31

### Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

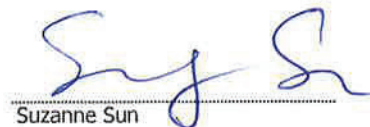
Stockholm, den 2020-04-26



Mikael Tham



Anna-Lena Ahlström

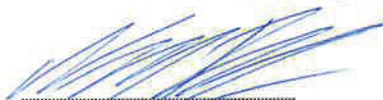


Suzanne Sun



Stefan Erhag

Revisionsberättelse har 2020-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning



Nilda Feiff

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Neptunus 5

Org.nr 769601-5218

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptunus 5 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisions sed 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. Risker 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 5 för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers 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, 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 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 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.

Uppsala 2020-04-29

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor