

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Neptunus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2021.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Sten Bernhardsson	Ordförande
Herman Hallonsten	Sekreterare
Rolf Bolin	Kassör
Ulrika Frändén	Ledamot
Carin Lind Jonsson	Ledamot
Lukas Gustafsson	Suppleant
Stina Johansson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sten Bernhardsson, Lukas Gustafsson, Stina Johansson och Carin Lind Jonsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ylva Bolin  
Helena Torstensson  
Jakob Aljaderi

Ordinarie Intern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Boende i föreningen  
Boende i föreningen  
Boende i föreningen

### Valberedning

Jonas Johansson  
Lars Pettersson  
Elisabet Weiss

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 55:3	1939	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

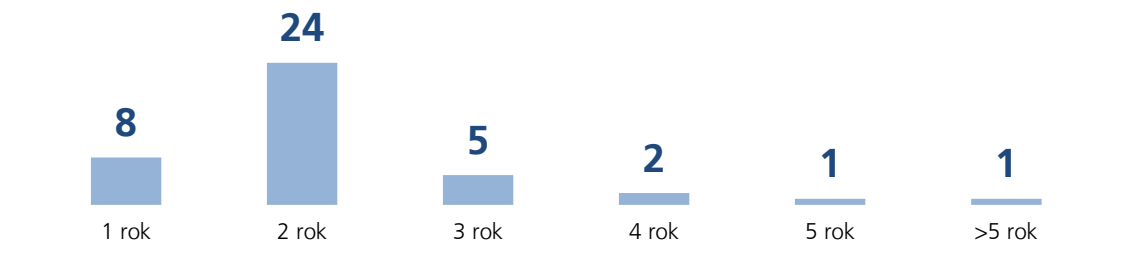
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 617 m<sup>2</sup>, varav 2 617 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Plantering av häck mot Luthagesplanaden	2019
Översyn av låssystem och kodlås	2019
Byte till säkerhetsdörrar	2019
Översyn av sophantering, uppförande av nytt sophus på gården	2018
Stamspolning	2018
Översyn av tvättstugans maskiner, inköp av ny mangel	2018
Fönsterrenovering, målning samt isolerande och bullerdämpande åtgärder på samtliga fönster i lägenheter och trapphus	2017
Renovering av garagedfart och garagegolv	2012
Takrenovering	2011
ordningställande av innergården	2007
Målning av balkongräcken och balkongavskiljare	2007
Målning av fönster	2007
Elrenovering	2004
Stamrenovering	2004
Planerat underhåll	År
Säkerhetsåtgärder på hissarna	2020
Översyn av bredbandsuppkoppling	2020
Byte av elementtermostater	2021-2022
Målning av balkongavskiljare	2021-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum - SBC
Fastighetsförvaltning	MSA Service AB
Fastighetsförsäkring	If Skadeförsäkring AB
Skadedjursförsäkring	Anticimex AB
Sophantering	Ragn-Sells AB
Sophantering och vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El och fjärrvärme	Vattenfall AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisservice	KONE AB
Lokalvård	Soma städ AB
Grundavtal om kabel-TV	Telenor Sverige AB
Bredband till alla bostadsrätter	AllTele Sverige AB

## Övrig information

Föreningens fastighet består av fem våningsplan med tre separata trapphus, en gemensam vindsvåning, en källarvåning samt en gemensam gård. Varje trapphus är försedd med en personhiss. I föreningens källarvåning finns cykelrum, en gemensam föreningslokal, en tvättstuga med tillhörande torkrum och mangel-/strykrum samt ett sophus med källsorteringskärl. Till varje lägenhet hör två källarförråd och ett vindförråd. -

I samband med inflyttning ombeds nya medlemmar kontakta trapphusvärden för att bjudas in till ett personligt möte med styrelsen. Vid mötet överlämnas stadgar, ordningsregler och en presentation av föreningen samt bokstäver till namnskylt på lägenhetsdörren och textresor till postlådan. Det är inte tillåtet att sätta upp egna anslag på lägenhetsdörren eller postlådorna.

Del av bostadsrätten får upplåtas till inneboende under förutsättning att bostadsrättshavaren samtidigt också bor i lägenheten. Om bostadsrättshavaren inte bor i lägenheten anses upplåtelsen till en inneboende vara otillåten andrahandsuthyrning vilket kan leda till att bostadsrätten förverkas i enlighet med bostadsrättslagen. Namn och kontaktuppgifter till eventuell inneboende ska lämnas till styrelsen. Inneboendes namn får endast sättas på postlådan.

Föreningen tillåter andrahandsuthyrning av bostadsrätten under en begränsad period med anledning av till exempel studier eller arbete på annan ort. Ansökan om andrahandsuthyrning skickas skriftligt till styrelsen. En bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande riskerar att förverka bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen. Andrahandshyresgästers namn får endast sättas på postlådan.

Bredband finns indraget i varje lägenhet via AllTele vilket ingår i månadsavgiften. Varje bostadsrättsinnehavare kan på egen bekostnad teckna avtal om kabel-TV. -På fastighetens gård finns tio parkeringsplatser med uttag för motorvärmare samt uppställningsplatser för cyklar. -Föreningens medlemmar disponerar en gemensam uteplats med grill på gården. -Medlem som önskar ställa sig i kö för att hyra en parkeringsplats på gården ska meddela styrelsen det skriftligt. -

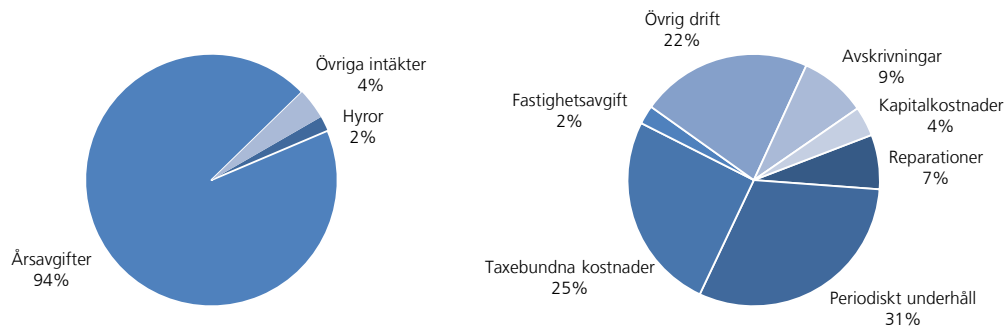
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 619 196</b>	<b>1 630 180</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 659 016	1 661 596
Finansiella intäkter	43	118
Minskning kortfristiga fordringar	0	366 165
Ökning av långfristiga skulder	446 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	260 271	0
	<b>2 365 830</b>	<b>2 027 879</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 994 143	1 551 912
Finansiella kostnader	87 234	70 479
Ökning av kortfristiga fordringar	13 816	0
Minskning av långfristiga skulder	0	158 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	258 472
	<b>2 095 193</b>	<b>2 038 863</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 889 834</b>	<b>1 619 196</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>270 638</b>	<b>-10 984</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets styrelsearbete har präglats av löpande förvaltning av föreningen samt underhåll av föreningens fastighet. Föreningens lån har kontinuerligt setts över och underhållsplanen uppdaterats.

Nya medlemmar och andrahandshyresgäster har bjudits in till möte med styrelsen eller på annat sätt informerats om föreningen. Styrelsen har hållit föreningens medlemmar informerade om gemensamma angelägenheter genom anslag i trapphusen samt genom informationsbrev till samtliga boende i föreningens fastighet.

Styrelsen har anlitat Kungsdörren AB för att genomföra byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. Kungsdörren AB är ett certifierat och godkänt bolag som följer Boverkets byggregler. De nya lägenhetsdörrarna (K45) är inbrottskyddsklassade (Inbrottskydd klass 3), brandskyddsskiljande och brandgastäta (Brandklass A 60) samt ljudisolerande (Ljudreducering upp till 40 db) i enlighet med Typgodkännandebevis SC0733-14 (giltigt 2016-02-18--2021-02-18) upprättat av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut. Dörrarnas utsida mot trapphusen är specialutformade med träfaner och trälistor för att efterlikna de ursprungliga dörrarna. Vid varje lägenhet är postlådor uppsatta då de nya dörrarna saknar postinkast. Styrelsen har fungerat som projektledning för detta renoveringsprojekt för att undvika att anlita externa konsulter. Slutbesiktning av utförda arbeten genomförs under våren 2020.

För att ytterligare öka trivseln i föreningen har styrelsen låtit plantera en ligusterhäck och andra växter samt tillskapat en uppställningsplats för julgran på gården ut mot Luthagesesplanaden.

I samband med årsmötet och strax före jul har föreningens medlemmar bjudits in till traditionsenligt samkväm med möjlighet att träffa styrelsens medlemmar och bekanta sig med dem som bor i fastigheten.

För att uppmärksamma att det 2019 var 80 år sedan första inflyttningen i föreningens fastighet sammanställde styrelsen en utställning av ritningar och fotografier som visades för föreningens medlemmar vid julglögen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st.  
Överlåtelse under året: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	597	597	597	597
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 247	4 076	4 137	3 396
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	19	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	163	169	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	21	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	27	36	52
Soliditet (%)	4	9	10	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-615	-153	-1 771	242
Nettoomsättning (tkr)	1 659	1 661	1 663	1 663

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 617 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	293 300	0	0	293 300
Upplåtelseavgifter	160 000	0	0	160 000
Fond för yttre underhåll	133 200	133 200	-103 800	103 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>586 500</b>	<b>133 200</b>	<b>-103 800</b>	<b>557 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	548 048	-133 200	-49 471	730 719
Årets resultat	-614 912	-614 912	153 271	-153 271
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-66 863</b>	<b>-748 112</b>	<b>103 800</b>	<b>577 448</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>519 637</b>	<b>-614 912</b>	<b>0</b>	<b>1 134 548</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-614 912
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	681 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-66 864</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

133 200
<b>66 336</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 656	1 661 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 659 016</b>	<b>1 661 596</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 883 944	-1 341 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 773	-174 638
Personalkostnader	Not 6	-35 427	-35 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-192 594	-192 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 186 737</b>	<b>-1 744 506</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-527 721</b>	<b>-82 910</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 234	-70 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 191</b>	<b>-70 361</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-614 912</b>	<b>-153 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-614 912</b>	<b>-153 271</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	10 222 994	10 415 588
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 222 994</b>	<b>10 415 588</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 222 994</b>	<b>10 415 588</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5	65
Övriga fordringar inkl. SBC	Not 10	718 685	1 022 213
Klientmedel			
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>718 690</b>	<b>1 022 278</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 236 281	648 239
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 236 281</b>	<b>648 239</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 954 971</b>	<b>1 670 517</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 177 964</b>	<b>12 086 105</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		453 300	453 300
Fond för yttre underhåll	Not 11	133 200	103 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>586 500</b>	<b>557 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		548 048	730 719
Årets resultat		-614 912	-153 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-66 863</b>	<b>577 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>519 637</b>	<b>1 134 548</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 914 140	10 509 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 914 140</b>	<b>10 509 640</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	158 000
Leverantörsskulder		397 508	125 385
Övriga skulder		0	10 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	146 680	148 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>744 188</b>	<b>441 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 177 964</b>	<b>12 086 105</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Fastighetsreovering	67 år	67 år
Värmeanläggning	67 år	67 år
Fasad	67 år	67 år
Tak	67 år	67 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 561 456	1 561 456
Hyror parkering	32 400	34 800
Bredbandsintäkter	64 800	64 800
	<b>1 658 656</b>	<b>1 661 056</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	360	540
	<b>360</b>	<b>540</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 082	66 911
	Fastighetsskötsel beställning	22 442	1 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 811	4 192
	Snöröjning/sandning	10 720	6 062
	Städning entreprenad	20 502	35 443
	Städning enligt beställning	4 002	4 751
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 200	0
	Hissbesiktning	7 126	3 469
	Gemensamma utrymmen	0	360
	Gård	6 100	2 196
	Serviceavtal	17 145	16 366
	Förbrukningsmateriel	17 648	4 201
	Brandskydd	10 152	0
	Fordon	559	0
		<b>220 489</b>	<b>144 951</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 858
	Tvättstuga	23 185	7 717
	Entré/trapphus	5 450	0
	Lås	19 962	15 310
	VVS	0	49 541
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 500
	Ventilation	19 500	0
	Elinstallationer	12 746	0
	Hiss	859	18 224
	Mark/gård/utemiljö	69 713	0
	Garage/parkering	0	5 058
	Vattenskada	8 182	0
		<b>159 597</b>	<b>101 207</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	702 176	0
	Mark/gård/utemiljö	0	283 226
		<b>702 176</b>	<b>283 226</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 127	49 028
	Värme	409 523	425 530
	Vatten	75 115	73 423
	Sophämtning/renhållning	36 794	46 692
	Grovsopor	0	6 063
		<b>579 559</b>	<b>600 736</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 916	70 392
	Kabel-TV	10 119	13 108
	Bredband	76 385	72 960
		<b>168 420</b>	<b>156 460</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 703</b>	<b>54 817</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 883 944</b>	<b>1 341 397</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Inkassering avgift/hyra	425	5 200
	Föreningskostnader	1 456	1 844
	Styrelseomkostnader	2 455	7 146
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 364
	Förvaltningsarvode	49 600	48 087
	Administration	13 028	4 977
	Korttidsinventarier	2 088	8 879
	Konsultarvode	0	89 521
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		<b>74 773</b>	<b>174 638</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	29 500	27 300
	Sociala kostnader	5 927	8 578
		<b>35 427</b>	<b>35 878</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förbättringar	192 594	192 594
		<b>192 594</b>	<b>192 594</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 858 194	13 858 194
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 858 194</b>	<b>13 858 194</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 442 606	-3 250 012
	Årets avskrivningar enligt plan	-192 594	-192 594
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 635 200</b>	<b>-3 442 606</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 222 994</b>	<b>10 415 588</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	19 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 600 000	15 600 000
		<b>44 400 000</b>	<b>34 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	44 400 000	34 600 000
		<b>44 400 000</b>	<b>34 600 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		120 564	120 564	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>120 564</b>	<b>120 564</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-120 564	-120 564	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-120 564</b>	<b>-120 564</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		57 433	44 671	
	Skattefordran		7 699	6 585	
	Klientmedel hos SBC		653 553	970 957	
			<b>718 685</b>	<b>1 022 213</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		103 800	1 373 900	
	Reservering enligt stadgar		133 200	103 800	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-103 800	-1 373 900	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>133 200</b>	<b>103 800</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsda</b>
	SEB	0,000 %	0	1 651 500	Löst
	Nordea	0,830 %	3 486 390	3 486 390	2021-05-24
	Nordea	0,770 %	2 128 500	2 128 500	2021-06-17
	Nordea	0,000 %	0	1 481 250	Löst
	Nordea	0,820 %	1 840 000	1 920 000	2020-12-07
	Nordea	0,810 %	3 659 250	0	2021-11-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 114 140</b>	<b>10 667 640</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-158 000	
			<b>10 914 140</b>	<b>10 509 640</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 114 140 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 830 500	10 830 500

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	2 000	8 000
	Sociala avgifter	328	2 514
	Ränta	7 784	3 856
	Avgifter och hyror	136 568	133 637
	Intern revisor	0	0
		<b>146 680</b>	<b>148 007</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2020 genomförs slutbesiktning av de nya säkerhetsdörrarna.- Då nya tvingande regler införts gällande hissar med gallergrind måste föreningen omgående genomföra säkerhetsåtgärder på fastighetens tre hissar. Under 2020 kommer en översyn av föreningens bredbandsuppkoppling att ske för att kvalitetssäkra att alla lägenheter har stabil tillgång till bredband. Föreningens gårdsmiljö kommer också att fortsätta ses över.

Styrelsen förbereder byte av radiatorer på samtliga element i föreningens bostadsrätter och injustering av föreningens värmesystem. Åtgärderna föreslås genomföras under år 2020-2021. Behov finns också av att måla balkongavskiljare under de kommande åren.



---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 27/5 2020



Sten Bernhardsson  
Ordförande



Herman Hallonsten  
Sekreterare



Rolf Bolin  
Kassör



Ulrika Frändén  
Ledamot



Carin Lind Jonsson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2020

Ylva Bolin  
Intern revisör



Helena Torstensson  
Intern revisör

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Neptunus II

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i bostadsrättsföreningen Neptunus II (717600-1597). Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har tagit del av protokoll förda vid styrelsens och föreningens sammanträden. Räkenskaperna har förts med ordning och reda och alla utgiftsposter är styrkta med vederbörliga verifikationer.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka

**att** resultaträkningen och balansräkningen per den 31 december 2019 fastställs i enlighet med styrelsens förslag,

**att** disponera resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

**att** bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 14 maj 2020



Ylva Bolin



Helena Torstensson

# Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 561 000	1 561 456	1 561 000
Hyror parkering	32 000	32 400	34 000
Bredbandsintäkter	64 000	64 800	64 000
Övriga intäkter	0	360	0
	<b>1 657 000</b>	<b>1 659 016</b>	<b>1 659 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-70 000	-75 082	-82 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-22 442	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-6 811	-3 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-10 720	-3 000
Städning entreprenad	-37 000	-20 502	-33 000
Städning enligt beställning	-3 000	-4 002	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-22 200	0
Hissbesiktning	-4 000	-7 126	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-3 000
Gård	-4 000	-6 100	-3 000
Serviceavtal	-18 000	-17 145	-17 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-17 648	-1 000
Brandskydd	0	-10 152	0
Fordon	0	-559	0
	<b>-157 000</b>	<b>-220 489</b>	<b>-159 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-49 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-23 185	0
Entré/trapphus	0	-5 450	0
Lås	0	-19 962	0
Ventilation	0	-19 500	0
Elinstallationer	0	-12 746	0
Hiss	0	-859	0
Mark/gård/utemiljö	0	-69 713	0
Vattenskada	0	-8 182	0
	<b>-49 000</b>	<b>-159 597</b>	<b>-25 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-702 176	0
	<b>0</b>	<b>-702 176</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-52 000	-58 127	-46 000
Värme	-443 000	-409 523	-462 000
Vatten	-74 000	-75 115	-56 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-36 794	-47 000
Grovsopor	-7 000	0	0
	<b>-625 000</b>	<b>-579 559</b>	<b>-611 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-74 000	-81 916	-72 000
Kabel-TV	-14 000	-10 119	0
Bredband	-76 000	-76 385	-14 000
	<b>-164 000</b>	<b>-168 420</b>	<b>-86 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 494	-53 703	-56 000
	<b>-56 494</b>	<b>-53 703</b>	<b>-56 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele- och datakommunikation	0	0	-76 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 456	-3 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-2 455	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 600	-49 000
Administration	-17 000	-13 028	-16 000
Korttidsinventarier	0	-2 088	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	<b>-89 000</b>	<b>-74 773</b>	<b>-152 000</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-24 000	-25 500	-24 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 500	-3 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 500	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-5 927	-9 000
	<b>-37 000</b>	<b>-35 427</b>	<b>-36 000</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Förbättringar	-193 000	-192 594	-193 000
	<b>-193 000</b>	<b>-192 594</b>	<b>-193 000</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 370 494      -2 186 737      -1 318 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**286 506      -527 721      341 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-90 000	-87 234	-120 000
	<b>-90 000</b>	<b>-87 191</b>	<b>-120 000</b>

**RESULTAT**

**196 506      -614 912      221 000**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)