



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Neptunus nr 2



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Neptunus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 vara oförändrade närmaste året.

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
Rolf Bolin	Ledamot
Ulrika Frändén	Ledamot
Carin Lind Jonsson	Ledamot
Barbara Meyer	Ledamot

Rebecka Lindsten	Suppleant
Olivia Sand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Bolin, Ulrika Frändén, Rebecka Lindsten, Barbara Meyer och Olivia Sand.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ylva Bolin	Ordinarie Intern	Boende i föreningen
Helena Torstensson	Ordinarie Intern	Boende i föreningen
Jakob Aljaderi	Suppleant Intern	Boende i föreningen

Valberedning

Gustav Carlsson	
Jonas Johansson	
Elisabet Weiss	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

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.

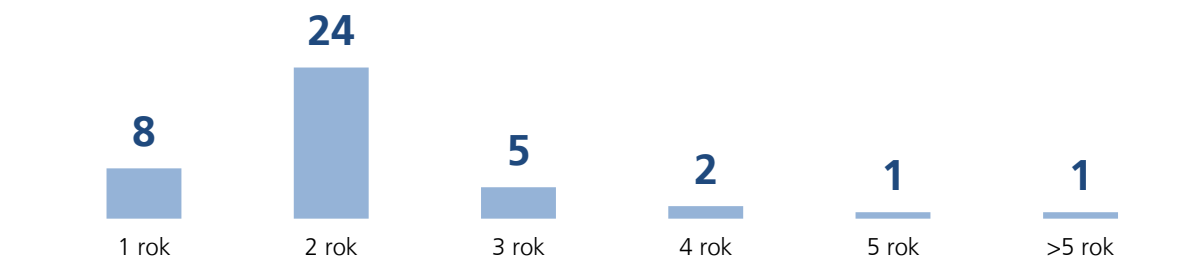
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 617 m², varav 2 617 m² 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
Säkerhetsåtgärder på samtliga hissdörrar	2020
Översyn av bredbandsuppkoppling	2020
Renovering av tvättstugans ytskikt, utbyte av belysningsarmaturer och översyn av maskiner	2020
Plantering av häck mot Luthagsesplanaden	2019
Översyn av låssystem och kodlås	2019
Byte till säkerhetsdörrar	2019
Stamspolning	2018
Översyn av tvättstugans maskiner, inköp av ny mangel	2018
Översyn av sophantering, uppförande av nytt sophus på gården	2018
Fönsterrenovering, målning samt isolerande och bullerdämpande åtgärder på samtliga fönster i lägenheter och trapphus	2017
Renovering av garagedörr och garagegolv	2012
Takrenovering	2011
Målning av fönster	2007
ordningställande av innergården	2007
Målning av balkongräcken och balkongavskiljare	2007
Elrenovering	2004
Stamrenovering	2004
Planerat underhåll	År
Målning av balkongavskiljare	2021-2023
Injustering av värmesystem och byte av elementtermostater	2021-2023

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
SMS-parkering	Securitas Sverige AB
Parkeringservice	Securitas 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. På föreningens innergård finns ett sophus med källsorteringskärl. Till varje lägenhet hör två källarförråd och ett vindsförråd.

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 textremsor till postlådan. Det är inte tillåtet att sätta upp egna anslag på lägenhetsdörren eller postlådorna.

Bredband finns indraget i varje lägenhet via A3 vilket ingår i månadsavgiften. Varje bostadsrättsinnehavare kan på egen bekostnad teckna avtal om kabel-TV. På fastighetens gård finns en gästparkering, 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 det skriftligt till styrelsen.

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.

Alla som medlemmar i förening har tillgång till SBC:s webbportal "Vår Brf" där man loggar in genom att ange sitt personnummer och legitimera sig med bank-ID. På webbportalen finns basinformation om varje medlems eget boende samt föreningens stadgar, årsredovisning, ansökan om parkeringsplats med mera.

Kontaktuppgifter till föreningens ekonomiska förvaltare, fastighetsskötare och styrelse finns anslagna vid entrén till varje trapphus.

Föreningens ekonomi

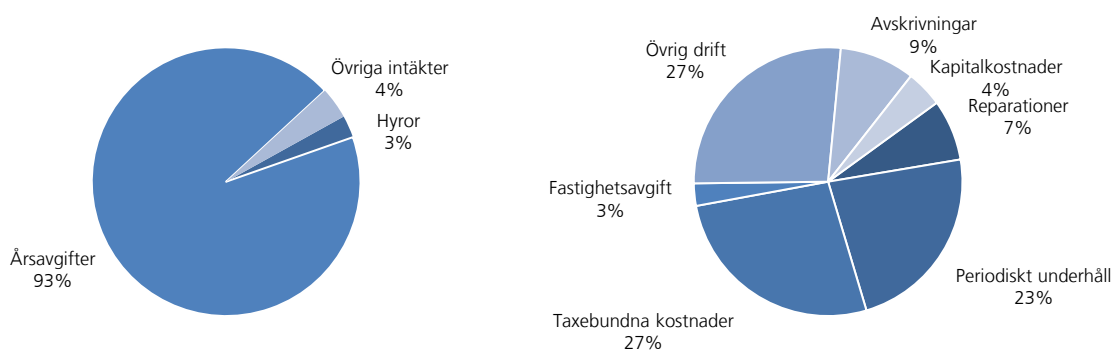
Samtidigt som avgifterna för samtliga bostadsrätter höjdes 2020-07-01, höjdes avgiften för förhyrda parkeringsplatser på föreningens innergård från 300 kr/månad till 400 kr/månad. Från och med 2021-04-01 tar föreningen ut full kostnadstäckning för bredbandsuppkoppling via A3 vilket innebär en kostnad på 160 kr/månad för varje bostadsrätt. Styrelsen avser att höja avgifterna med ytterligare 5 % 2022-01-01 för att stärka föreningens ekonomi med anledning av kommande renoveringar samt kommer att se över avgifterna för förhyrda parkeringsplatser.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 889 834	1 619 196
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 711 459	1 659 016
Finansiella intäkter	11	43
Minskning kortfristiga fordringar	1 952	0
Ökning av långfristiga skulder	0	446 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	260 271
	1 713 422	2 365 830
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 849 760	1 994 143
Finansiella kostnader	93 446	87 234
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 816
Minskning av långfristiga skulder	200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	302 219	0
	2 445 425	2 095 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 157 831	1 889 834
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-732 003	270 638

*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 1 429 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 omsatts. Föreningens gemensamma utrymmen och gårdsmiljö har setts över för att öka trivsel och användbarhet.

För att minska risken för smittspridning av covid-19 hölls årsstämman utomhus på föreningens innergård, styrelsens arbete har genomförts med digitala verktyg och styrelsesammanträden har delvis hållits digitalt. Den traditionsenliga julglöggen ställdes in.

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.

Nya tvingande regler har införts gällande hissar med gallergrind. Därför har säkerhetsåtgärder gjorts på fastighetens samtliga hissdörrar i början av året.

Under våren genomfördes slutbesiktning av genomfört byte till säkerhetsdörrar och under året har Kungsdörren AB gjort diverse efterarbeten. De nya lägenhetsdörrarna har Inbrottskydd klass 3, är brandskyddsskiljande och brandgastäta i enlighet med brandklass A 60 samt ljudisolerande med en ljudreducering upp till 40 Db. Dörrarnas utsida mot trapphusen är specialutformade med träfaner och trälistor för att efterlikna de ursprungliga dörrarna.

Föreningens bredbandsuppkoppling har setts över för att kvalitetssäkra att alla lägenheter har stabil tillgång till bredband. Uppkopplingen fungerar bra. För att få full effekt i varje lägenhet krävs att moderna kablar och routrar kopplas till nätet.

En gästparkering har tillskapats på fastighetens innergård och föreningen har tecknat avtal med Securitas Sverige AB om SMS-parkering och parkeringsservice. Det möjliggör för boende och besökare att mot betalning tillfälligt parkera på gården samtidigt som alla felparkerade bilar bötfälls. De tio medlemmar i föreningen som förhyr parkeringsplatser med el-plint har fått parkeringstillstånd för sin plats.

Under hösten 2020 har föreningens tvättstuga renoverats. Golvet har reparerats, specialbehandlats och målats för att stå emot vatten och slitage. Väggar och tak har målats om. Belysningen är utbytt till nya energisnåla LED-armatur med rörelsesensorer. En översyn av maskinernas funktionalitet har också gjorts vilket lett till smärre reparationer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	597	597	597
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 170	4 247	4 076	4 137
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	142	156	163	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	29	28	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	33	27	36
Soliditet (%)	1	4	9	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-424	-615	-153	-1 771
Nettoomsättning (tkr)	1 711	1 659	1 661	1 663

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 617 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	293 300	0	0	293 300
Upplåtelseavgifter	160 000	0	0	160 000
Fond för yttre underhåll	399 600	133 200	133 200	133 200
S:a bundet eget kapital	852 900	133 200	133 200	586 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-333 263	-133 200	-748 112	548 048
Årets resultat	-424 330	-424 330	614 912	-614 912
S:a ansamlad förlust	-757 594	-557 530	-133 200	-66 863
S:a eget kapital	95 306	-424 330	0	519 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-424 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-200 063
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 200
summa balanserat resultat	-757 593

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	399 600
att i ny räkning överförs	-357 993

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 711 159	1 658 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	360
Summa rörelseintäkter		1 711 459	1 659 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 726 446	-1 883 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 004	-74 773
Personalkostnader	Not 6	-46 310	-35 427
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-192 594	-192 594
Summa rörelsekostnader		-2 042 354	-2 186 737
RÖRELSERESULTAT		-330 895	-527 721
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 446	-87 234
Summa finansiella poster		-93 435	-87 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-424 330	-614 912
ÅRETS RESULTAT		-424 330	-614 912

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	10 030 400	10 222 994
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 030 400	10 222 994
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 030 400	10 222 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		185	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	585 750	718 685
Summa kortfristiga fordringar		585 935	718 690
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		635 081	1 236 281
Summa kassa och bank		635 081	1 236 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 221 016	1 954 971
SUMMA TILLGÅNGAR		11 251 416	12 177 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		453 300	453 300
Fond för yttre underhåll	Not 11	399 600	133 200
Summa bundet eget kapital		852 900	586 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-333 263	548 048
Årets resultat		-424 330	-614 912
Summa fritt eget kapital		-757 594	-66 863
SUMMA EGET KAPITAL		95 306	519 637
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 794 140	10 914 140
Summa långfristiga skulder		10 794 140	10 914 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	120 000	200 000
Leverantörsskulder		81 467	397 508
Övriga skulder		21 238	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 264	146 680
Summa kortfristiga skulder		361 969	744 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 251 416	12 177 964

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Fastighetsrenovering	67 år	67 år
Värmeanläggning	67 år	67 år
Fasad	67 år	67 år
Tak	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 600 492	1 561 456
Hyror parkering	45 876	32 400
Bredbandsintäkter	64 800	64 800
Öresutjämning	-9	0
	1 711 159	1 658 656

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	360
	300	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	66 168	75 082
	Fastighetsskötsel beställning	8 374	22 442
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 077	6 811
	Snöröjning/sandning	1 238	10 720
	Städning entreprenad	49 388	20 502
	Städning enligt beställning	66 876	4 002
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 200
	Hissbesiktning	3 469	7 126
	Bevakning	11 950	0
	Gemensamma utrymmen	7 006	0
	Sophantering	4 218	0
	Gård	8 366	6 100
	Serviceavtal	17 774	17 145
	Förbrukningsmateriel	3 300	17 648
	Brandskydd	0	10 152
	Fordon	0	559
		278 203	220 489
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 531	0
	Tvättstuga	24 426	23 185
	Sophantering/återvinning	9 747	0
	Källare	3 475	0
	Entré/trapphus	0	5 450
	Lås	4 371	19 962
	VVS	3 113	0
	Ventilation	2 075	19 500
	Elinstallationer	23 112	12 746
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 481	0
	Hiss	17 713	859
	Tak	1 537	0
	Mark/gård/utemiljö	51 665	69 713
	Garage/parkering	3 674	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 587	0
	Vattenskada	0	8 182
		156 507	159 597
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	440 580	702 176
	Elinstallationer	3 301	0
	Hiss	49 000	0
		492 881	702 176
	Taxebundna kostnader		
	El	53 125	58 127
	Värme	372 018	409 523
	Vatten	104 269	75 115
	Sophämtning/renhållning	41 087	36 794
		570 499	579 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 107	81 916
	Kabel-TV	0	10 119
	Bredband	86 660	76 385
		169 767	168 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 589	53 703
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 726 446	1 883 944

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Föreningskostnader	926	1 456
	Styrelseomkostnader	1 103	2 455
	Förvaltningsarvode	50 368	49 600
	Administration	3 932	13 028
	Korttidsinventarier	0	2 088
	Konsultarvode	14 394	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		77 004	74 773
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 500	29 500
	Sociala kostnader	9 810	5 927
		46 310	35 427
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	192 594	192 594
		192 594	192 594
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 858 194	13 858 194
	Utgående anskaffningsvärde	13 858 194	13 858 194
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 635 200	-3 442 606
	Årets avskrivningar enligt plan	-192 594	-192 594
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 827 794	-3 635 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 030 400	10 222 994
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark	22 600 000	22 600 000
		44 400 000	44 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
		44 400 000	44 400 000

Not 9	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		120 564	120 564
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		120 564	120 564
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-120 564	-120 564
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-120 564	-120 564
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		57 433	57 433
	Skattefordran		5 567	7 699
	Klientmedel hos SBC		522 750	653 553
			585 750	718 685

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		133 200	103 800
	Reservering enligt stadgar		133 200	133 200
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		133 200	-103 800
	Vid årets slut		399 600	133 200

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,640 %	1 760 000	1 840 000	2021-12-07
Nordea	0,770 %	3 539 250	3 659 250	2021-11-29
Nordea	0,720 %	2 128 500	2 128 500	2021-06-17
Nordea	0,770 %	3 486 390	3 486 390	2021-05-24
Summa skulder till kreditinstitut		10 914 140	11 114 140	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-200 000	
		10 794 140	10 914 140	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 314 140 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 150 000	10 830 500
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	2 000
	Sociala avgifter	0	328
	Ränta	6 064	7 784
	Avgifter och hyror	133 200	136 568
	Intern revisor	0	0
		139 264	146 680

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

MSA Fastighetsservice gick 2021-02-01 samman med Jobero Fastighetstjänst. Förening behåller samma fastighetsskötare och samma villkor som tidigare.

Styrelsen förbereder byte av termostater på samtliga element i föreningens bostadsrätter och injustering av föreningens värmesystem. Åtgärderna föreslås påbörjas med besiktning och upphandling under 2021 och beräknas genomföras under 2022-2023. Behov finns av att måla balkongavskiljare under de kommande åren och göra mindre underhållsarbete av gemensamma utrymmen.

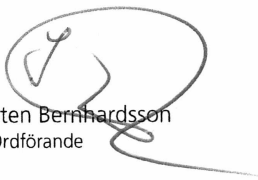
Uppsala kommun och Region Uppsala har aviserat att en översyn av busshållplatser, gång/cykelbanor och grönytor i området kring korsningen Luthagsesplanaden och Kyrkogårdsgatan kommer att ske under 2021. Styrelsen bevakar hur detta kan komma att påverka vår förening och har framfört att åtgärder bör ske för att minska risken för översvämningar på grund av brister i kommunens dagvattensystem och en ökad andel hårdgjorda ytor i området.

Under 2021 kommer styrelsen att ta fram en ny långsiktig underhållsplan för föreningens fastighet.

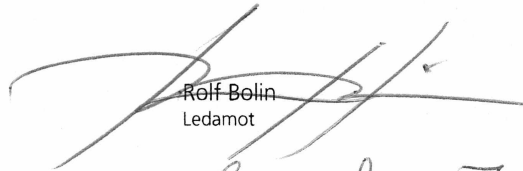
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter


UPPSALA den 3 / 5 2021



Sten Bernhardsson
Ordförande



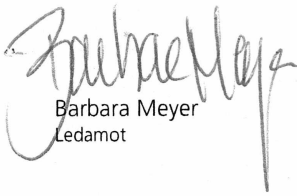
Rolf Bolin
Ledamot



Ulrika Frändén
Ledamot



Carin Lind Jonsson
Ledamot



Barbara Meyer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2021



Ylva Bolin
Intern revisor



Helena Torstensson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Neptunus II

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 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 2020 fastställs i enlighet med styrelsens förslag,

att disponera resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 22 maj 2021


Ylva Bolin


Helena Torstensson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 639 000	1 600 492	1 561 000
Hyror parkering	66 000	45 876	32 000
Bredbandsintäkter	64 000	64 800	64 000
Öresutjämning	0	-9	0
Övriga intäkter	0	300	0
	1 769 000	1 711 459	1 657 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-79 000	-66 168	-70 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-8 374	-9 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-30 077	-5 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-1 238	-3 000
Städning entreprenad	-22 000	-49 388	-37 000
Städning enligt beställning	-4 000	-66 876	-3 000
Hissbesiktning	-8 000	-3 469	-4 000
Bevakning	0	-11 950	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-7 006	-1 000
Sopphantering	0	-4 218	0
Gård	-5 000	-8 366	-4 000
Serviceavtal	-18 000	-17 774	-18 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 300	-3 000
Brandskydd	-11 000	0	0
	-178 000	-278 203	-157 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-97 000	-1 531	-49 000
Tvättstuga	0	-24 426	0
Sopphantering/återvinning	0	-9 747	0
Källare	0	-3 475	0
Lås	0	-4 371	0
VVS	0	-3 113	0
Ventilation	0	-2 075	0
Elinstallationer	0	-23 112	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 481	0
Hiss	0	-17 713	0
Tak	0	-1 537	0
Mark/gård/utemiljö	0	-51 665	0
Garage/parkering	0	-3 674	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 587	0
	-97 000	-156 507	-49 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-440 580	0
Elinstallationer	0	-3 301	0
Hiss	0	-49 000	0
	0	-492 881	0
Taxebundna kostnader			
El	-61 000	-53 125	-52 000
Värme	-427 000	-372 018	-443 000
Vatten	-76 000	-104 269	-74 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-41 087	-49 000
Grovsopor	0	0	-7 000
	-603 000	-570 499	-625 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-83 107	-74 000
Kabel-TV	-11 000	0	-14 000
Bredband	-80 000	-86 660	-76 000
	-177 000	-169 767	-164 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-58 589	-56 494
	-57 000	-58 589	-56 494
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Föreningskostnader	-2 000	-926	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 103	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-50 368	-51 000
Administration	-21 000	-3 932	-17 000
Konsultarvode	0	-14 394	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 380	-6 000
	-86 000	-77 004	-89 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-35 000	-24 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 500	-2 000
Övriga arvoden	-3 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-9 810	-9 000
	-38 000	-46 310	-37 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-193 000	-192 594	-193 000
	-193 000	-192 594	-193 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 429 000	-2 042 354	-1 370 494
RÖRELSERESULTAT	340 000	-330 895	286 506
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-90 000	-93 237	-90 000
Övriga räntekostnader	0	-209	0
	-90 000	-93 435	-90 000
RESULTAT	250 000	-424 330	196 506

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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