

Kopia

Årsredovisning

för

BRF Neptun

(702001-5223)

Räkenskapsåret

210101 - 211231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Neptun, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Neptun äger byggnad och mark på fastigheten Borren 20 i Stockholm. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1924. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-30.

Byggnadsår 1925

Boarea m ²	3 678
Lokalarea m ²	<u>71</u>
Totalarea m ²	3 749

Lägenhetsfördelning enligt lägenhetsförteckningen:

Bostadsrättslokal	1
Ettor	12
Tvåor	29
Treor	11
Fyra	<u>1</u>
	53

Allt är upplåtet med bostadsrätt och föreningen beskattas som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Gemensamma utrymmen är tvättstuga, bastu, cykelförråd, barnvagnsrum och föreningslokal. Trädgården har utsikt mot Långholmen och Riddarfjärden.

Taxeringsvärde enligt 2020 års taxering

Byggnad	36 711 000
Mark	<u>74 032 000</u>
Totalt	110 743 000 kronor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22.

Styrelse och suppleanter sedan ordinarie föreningsstämma

Ledamöter Lars Wepsäläinen ordförande
 Tomas Anglevik
 Rolf Dalebo
 Marcus Jiderholt
 Mattias Österman

Suppleanter Erik Edberg
 Niklas Svahn

Revisorer Catrin Moberg KPMG AB
 Anders Melin förtroendevald internrevisor, Karin Karlsson suppleant

Valberedning Ulrika Gunnesby, Birgitta Wieslander och Charlotte Bydler

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden under året.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: STOR Redovisning Stockholm AB
Personuppgiftsbiträdesavtal enligt dataskyddsförordningen tecknades 2018.

Avtal

Städning	Ren Standard i Stockholm
Hisservice	Hissen AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Lilldahl 2:10 Design AB
Takskottning och takbesiktning	Dimson AB
Jouravtal	Dygnet runt Service och Fastighetsjour AB
Brandlarm	JB Alarmsystem AB
Bergvärme	Energipartner Sverige AB, garantitid till och med 220119
Bredband	OwnIT
Kabel-tv	Com Hem
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Föreningen är medlem i intresse- och serviceorganisationen Bostadsrätterna.
På hemsidan www.brfineptun.se finns information och kontaktuppgifter.

Avgifter

Årsavgiften fördelas på lägenheternas andelstal och betalas i förskott kvartalsvis. Värme, vatten och bredband ingår.

Balkongavgift: 2 procent av prisbasbeloppet (pbb) för balkong byggd efter 2008, motsvarande för fransk balkong 1 procent av pbb

Överlåtelseavgift: 2,5 procent av pbb betalas av köparen

Pantsättningsavgift: 1 procent av pbb

Påminnelseavgift: 60 kr vid försenad avgiftsbetalning

Avgift för andrahandsupplåtelse: 10 procent av gällande prisbasbelopp.

Arvoden

Styrelsen 60 000 kr

Förtroendevald revisor 4 000 kr

Föreningen har haft en person anställd för att sköta fastighetsskötseln

Byggnadens tekniska status

Ursprunglig underhållsplan upprättades 2009 av Martin Flavet, SBC och reviderades av styrelsen 2021. Löpande justeringar görs. Nedan listas några väsentliga händelser.

Fasader	1979	Termostatventiler	2017
Stambyte	1993	Gasservice	2017
Takplåtar	1994	Takskydd	2017/18
Elstambyte	1999	Dränering lilla innergården	2018
Hissmaskineri	2002/2006	Nya stödmurar trädgården	2018
Vindslägenheter	2006	Energideklaration	2018
Källarförråd	2006	Ventilationskontroll	2018
Undercentral fjärrvärme	2009	Plattsättning av ryttargången	2019
Balkongbygge	2010/2018	Plattsättning av uteplats	2019
Trapphus	2013	Bättringsmålning takplåtar	2020
Fönstermålning	2014–2015	Totalreovering Bastu	2020
Tvättstugeutrustning	2014–2015	Byte av takplåtar i 24:an	2021
Bergvärme	2017	Byte av värmeslingor	2021
Uppgradering elservis	2017		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även under 2021 var Coronakrisen påtaglig. Styrelsen har fortsatt haft en del digitala möten, stämman hölls utomhus.

Ordförande Lars Wepsäläinen avgick 5:e maj

Marcus Jiderhof flyttade från föreningen i november och avgick i samband med det från styrelsen.

Avtal:

- Byte av bredbandsleverantör från Bahnhof till OwnIT
- I oktober säger Lilldahl 2:10 Design AB upp avtal om trädgårdsskötsel.

Genomfört underhåll

- Stamspolning
- Under sommarmånaderna målas portarnas utsida om.
- Storstädning av samtliga förråd under augusti/september mot mal med lyckat resultat
- Ytterligare komplettering av brandskydd
- Byte av takplåt i 24:an
- Värmeslingor i 2 stycken stuprännor samt hängrännor har byttes under året
- Nya trädgårdsmöbler och grill har införskaffats
- Åtgärder för OVK fortgår

Vattenskador

- Vattenskadan i 26:an avslutas planenligt enligt 30/3
- Föreningen går skadeslös ur tvist med BRF-innehavare angående läckage

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2019. Styrelsen fattade beslut om att under året göra en extra amortering om 100 tkr och amorterade under året 162,5 tkr. Föreningens kvarvarande lån per 20211231 är 1 437,5 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade 74 medlemmar vid årets slut. 6 lägenheter har överlåtits och en andrahandsuthyrning har godkänts under året.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 689	1 693	1 669	1 683
Resultat efter finansiella poster tkr	-117	277	56	65
Soliditet %	80	80	71	71
Årsavgiftsnivå kr/m2 totalyta	443	443	443	443
Bankskuld kr/m2 totalyta	383	427	762	808
Räntekänslighet %	0,8	0,9	1,7	1,8
Elkostnad kr/m2 totalyta	98	63	76	80
Fjärrvärme kr/m2 totalyta	6	3	12	14
Vatten kr/m2 totalyta	19	17	17	16

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Totalytan inkluderar bostadsrättslokal 71m2

Räntekänslighet: En procents höjning av räntan motsvarar x procent av totala årsavgiften.

Elkostnaden inkluderar drift av bergvärmeanläggningen från och med 2017.

Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balkongfond	Yttre reparationsfond	Balkong underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	462 421	4 590 518	3 125 877	2 403 633	345 738	-1 907 380	276 503
Disp förg års resultat				332 229		276 503	-276 503
Årets förändring			-68 148		34 444		
Årets resultat							-117 267
Årets utgående balans	462 421	4 590 518	3 057 729	2 735 862	380 691	-1 630 878	-117 267

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att 500 000 kr av fonden för yttre underhåll tas i anspråk. Överföring sker efter beslut, till balanserat resultat från fond för yttre underhåll.

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-1 630 878
årets resultat	-117 267
Totalt	-1 748 145

behandlas så att

ianspråktagande av yttre fond	-500 000
i ny räkning överförs	-1 248 145
Totalt	-1 748 145

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	210101-211231	200101-201231
Rörelseintäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	1 684 085	1 695 298
Övriga rörelseintäkter		74 646	7 883
Summa rörelseintäkter		1 758 731	1 703 181
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 369 633	-976 981
Övriga externa kostnader	3	-241 705	-174 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-253 680	-253 680
Summa rörelsekostnader		-1 865 018	-1 405 379
Rörelseresultat		-106 287	297 802
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 980	-21 299
Summa finansiella poster		-10 980	-21 299
Resultat efter finansiella poster		-117 267	276 503
Resultat före skatt		-117 267	276 503
Årets resultat		-117 267	276 503

BALANSRÄKNING	Not	211231	201231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 474 177	10 796 005
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 474 177	10 796 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i föreningslokal		8 000	8 000
Insats SBC		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		10 484 177	10 806 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		40 220	78 653
Övriga fordringar		64 094	55 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 255	78 429
Summa kortfristiga fordringar		189 569	212 298
Kassa och bank			
Kassa och bank		721 321	548 068
Summa kassa och bank		721 321	548 068
Summa omsättningstillgångar		910 890	760 366
SUMMA TILLGÅNGAR		11 395 067	11 566 371

BALANSRÄKNING	Not	211231	201231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		462 421	462 421
Fond balkongunderhåll		380 691	345 738
Fond för yttre undehåll		2 403 633	2 403 633
Upplåtelseavgifter		4 590 518	4 590 518
Fond balkongbygge		3 057 729	3 194 025
Summa bundet kapital		10 894 992	10 928 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 630 878	-1 907 380
Årets resultat		-117 267	276 503
Summa fritt eget kapital		-1 748 145	-1 630 877
Summa eget kapital		9 146 847	9 297 310
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 437 500	1 600 000
Summa långfristiga skulder		1 437 500	1 600 000
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodiseringar		429 289	421 531
Leverantörsskulder		264 124	136 624
Skatteskulder		8 615	15 844
Övriga skulder		13 726	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 966	95 062
Summa kortfristiga skulder		810 720	669 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 395 067	11 566 371

KASSAFLÖDESANALYS	210101-211231	200101-201231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-117 267	276 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	321 828	321 828
Nedskrivningar	-68 148	-68 148
Betald skatt	-7 229	5 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	129 184	535 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	22 729	115 707
Förändring av kortfristiga skulder	148 887	-16 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 800	634 425
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	68 148	68 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	68 148	68 148
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-162 500	-1 255 000
Övrig förändring av eget kapital	-33 195	-33 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-195 695	-1 288 704
Årets kassaflöde	173 253	-586 131
Likvida medel vid årets början	548 068	1 134 199
Likvida medel vid årets slut	721 321	548 068

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	1,9%
Mark	0 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Föreningens intäkter	211231	201231
Årsavgifter	1 669 289	1 669 072
Fakturerade kostnader	750	23 600
Pantsättn/överlåtelseavg	13 566	2 566
Förseningsavgifter	480	60
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 684 085	1 695 298
Övrig fakturering/Andrahandsuthyrning	4 758	7 883
Försäkringsersättningar	69 888	0
Övriga verksamhetsintäkter	74 646	7 883
Föreningens intäkter totalt	1 758 731	1 703 181
2 Föreningens kostnader	211231	201231
Inköp varor material	-4 271	-8 586
Städmaterial/inköp	-4 271	-8 586
Fastighetsskötsel	-3 454	0
Städning	-54 518	-58 152
Snöröjning	0	-6 250
Städ o köpta tjänster	-57 972	-64 402
Försäkringsskador	-60 162	-23 600
Löpande fastighetsunderhåll	-134 350	-25 226
Portar	-8 546	-32 574
VVS	-61 742	-2 450
Tvättstuga	-4 113	-29 327
Bastu r/u	0	-53 367
Brandskydd	-31 863	-33 103
Serviceavtal	-6 250	-3 430
Hissar r/u	-5 402	-12 799

	211231	201231
Tak r/u	-111 000	-38 285
Fasader	-39 511	0
Gård/markanläggning r/u	-52 777	-34 327
Reparationer/löpande underhåll	-515 716	-288 488
El	-367 547	-237 170
Värme	-45 531	-11 100
Vatten	-70 301	-63 843
Sophämtning	-64 758	-55 328
Sotning	-4 566	0
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-552 703	-367 440
Försäkring	-62 580	-60 621
Kabel-TV	-12 595	-14 537
Bredband	-69 039	-79 740
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-144 214	-154 898
Fastighetsskatt	-94 757	-93 167
Fastighetsskatt	-94 757	-93 167
Fastighetsförvaltningen	-1 369 633	-976 981
3 Övriga externa kostnader	211231	201231
Mötes/trivselkostnader	-1 814	-192
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 372	-1 713
Datatillbehör	-2 507	-2 541
Porto	-670	0
Revisionsarvoden	-15 625	-12 500
Redovisningstjänster	-65 703	-62 171
Bank/pg-kostnader	-4 113	-4 311
Tidning/tidskr/facklitt	-451	-451
Föreningsavg Bostadsrätter	-6 040	-5 920
Övriga kostn avdragsgilla	-2 820	-1 660
Lön fastighetsskötare	-54 000	0
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Internrevisor	-4 000	-4 000
Lagstadgade arb giv avg	-21 590	-19 260
Övriga externa kostnader	-241 705	-174 718
4 Av- och nedskrivningar	211231	201231
Nedskr balkongfond	68 148	68 148
Avskrivn byggnader	-27 276	-27 276
Avskrivn investeringar	-294 552	-294 552
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-253 680	-253 680

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5 Byggnader och mark	211231	201231
Ingående anskaffningsvärden	15 739 138	15 739 138
Utgående anskaffningsvärden	15 739 138	15 739 138
Ingående avskrivningar	-4 943 133	-4 621 305
Årets avskrivningar	-321 828	-321 828
Utgående avskrivningar	-5 264 961	-4 943 133
Utgående redovisat värde	10 474 177	10 796 005
6 Inventarier, verktyg och installationer	211231	201231
Ingående anskaffningsvärden	419 346	419 346
Utrangeringar	-165 750	0
Utgående anskaffningsvärden	253 596	419 346
Ingående avskrivningar	-419 346	-419 346
Återförda avskrivningar vid utrangering	165 750	0
Utgående avskrivningar	-253 596	-419 346
Utgående redovisat värde	0	0
7 Långfristiga skulder	211231	201231
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 437 500	1 600 000
8 Ställda säkerheter	211231	201231
Fastighetsinteckningar	4 987 000	4 987 000
Summa ställda säkerheter	4 987 000	4 987 000

Inga Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-02-

Tomas Anglevik
Ordförande

Rolf Dalebo

Erik Edberg

Mattias Österman

Niklas Svahn

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2022-

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Anders Melin
Förtroendevald revisor