

Årsredovisning

för

BRF Neptun

(702001-5223)

Räkenskapsåret

240101 - 241231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Neptun, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 20240101 – 20241231.

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 2023-08-22.

Byggnadsår 1925

Boarea m ²	3 678
<u>Lokalarea m²</u>	<u>71</u>
Totalarea m ²	3 749

Lägenhetsfördelning enligt lägenhetsförteckning:

Bostadsrättslokal	1st
Lägenheter	
Ettor	12st
Tvåor	29st
Treor	11st
<u>Fyror</u>	<u>1st</u>
Totalt	53st (+ 1st bostadsrättslokal)

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 2022 års taxering:

Byggnad	47 921 000 kr
<u>Mark</u>	<u>106 103 000 kr</u>
Totalt	154 024 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelse och suppleanter

Ledamöter Johan Johnsson, ordförande
Rolf Dalebo
Malin Håkansson
Jesper Borg

Suppleanter Nicholas Olczak
Alexander Larméus
Tomas Anglevik

Revisor Erik Hallander, WeAudit
Anders Melin förtroendevald intern revisor

Valberedning Ulrika Gunnesby
Birgitta Wieslander
Charlotte Bydler

Styrelsen har haft 12 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
Takskottning och takbesiktning	Dimson AB
Jouravtal	Dygnet runt Service och Fastighetsjour AB
Brandlarm	JB Alarmsystem
Bergvärme	Energipartner Sverige AB/Team Wåhlin Värmeteknik AB
Bredband	OwnIT
Kabel-tv	Tele2 (tidigare ComHem)
El	Skelleftetå Kraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Föreningen är medlem i intresse- och serviceorganisationen Bostadsrätterna.
På hemsidan www.brfneptun.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: 3 procent av pbb betalas av köparen
Pantsättningsavgift: 1,5 procent av pbb.
Påminnelseavgift: 60 kr vid försenad avgiftsbetalning
Avgift för andrahandsupplåtelse: 10 procent av gällande prisbasbelopp.

Arvoden

Styrelsen 66 000 kr

Förtroendevald revisor 4 400 kr

Föreningen har haft en person anställd för att sköta fastigheten.

Byggnadens tekniska status

Ursprunglig underhållsplan upprättades 2009 av Martin Flavet, SBC och reviderades av styrelsen 2023. Löpande justeringar görs. Nedan listas några väsentliga händelser.

Fasader	1979	Dränering lilla innergården	2018
Stambyte	1993	Nya stödmurar trädgården	2018
Takplåtar	1994	Energideklaration	2018
Elstambyte	1999	Ventilationskontroll	2018
Hissmaskineri	2002/2006	Plattsättning av ryttargången	2019
Vindslägenheter	2006	Plattsättning av uteplats	2019
Källarförråd	2006	Bättringsmålning takplåtar	2020
Undercentral fjärrvärme	2009	Totalrenovering bastu	2020
Balkongbygge	2010/2018	Byte av takplåtar	2021
Trapphus	2013	Byte av värmeslingor	2021
Tvättstugerustning	2014-2015	Byte av bergvärmepump	2021
Bergvärme	2017	Ommålning av källargolv	2022
Uppgradering elservices	2017	Installation av källardörr	2022
Termostatventiler	2017	Byte av överdel på torkskåp	2023
Gasservices	2017	Fönstermålning	2024
Takskydd	2017/2018		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande åtgärder och förbättringar genomförts i fastigheten:

- **Reparation av mur:** Muren ut mot trottoaren har blivit lagad för att förbättra säkerheten och utseendet.
- **Installation av dörröppnare:** En automatisk dörröppnare har installerats i porten till nummer 26, vilket underlättar tillgängligheten.
- **Fönstermålning:** Samtliga fönster i fastigheten har målats om för att bevara deras skick och förlänga livslängden.
- **OVK-besiktning:** En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts för att säkerställa god inomhusmiljö och uppfylla gällande lagkrav.

Dessa åtgärder har genomförts för att förbättra boendemiljön, säkerställa fastighetens underhåll och skapa trivsel för alla boende.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2017. Styrelsen fattade beslut om att höja avgifterna med 10 procent fr.o.m. 2024-01-01. Föreningens kvarvarande lån per 2023-12-31 1 000tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade 78 medlemmar vid årets slut.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	1 850	1 677	1690	1 684
Resultat efter finansiella poster tkr	-50	-234	5	-117
Soliditet %	82	83	83	80
Årsavgiftsnivå kr/m2 totalyta	490	443	443	443
Bankskuld kr/m2 totalyta	267	267	267	383
Räntekänslighet %	0,5	0,6	0,6	0,8
Elkostnad kr/m2 totalyta	98	93	128	98
Fjärrvärme kr/m2 totalyta	31	77	30	6
Vatten kr/m2 totalyta	29	21	20	19
Sparande kr/m2	47	2	67	36
Årsavgift andel % av totala intäkter	99	95	95	95

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	3 098 942	1 735 862	455 730	-1 075 237	-233 890
Disp förg års resultat				462 072		-695 962	233 890
Årets förändring			-80 136		43 580		
Årets resultat							-49 809
Årets utgående balans	462 421	4 590 518	3 018 806	2 197 934	499 310	-1 771 199	-49 809

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår avsättning med 0,3% av taxeringsvärdet enligt underhållsplan till yttre fond

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-1 771 199
Årets resultat	-49 809
Totalt	-1 821 008

Disponeras för:

Avsättning till yttre fond	462 072
Överföring till balanserat resultat	-2 283 080
Totalt	-1 821 008

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	240101-241231	230101-231231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 849 561	1 677 110
Övriga rörelseintäkter		0	83 331
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 849 561	1 760 441
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 370 916	-1 465 149
Övriga externa kostnader	3	-274 588	-248 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-226 417	-240 496
Summa rörelsekostnader		-1 871 921	-1 953 737
Rörelseresultat		-22 360	-193 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 448	5 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 897	-45 625
Summa finansiella poster		-27 449	-40 594
Resultat efter finansiella poster		-49 809	-233 890
Resultat före skatt		-49 809	-233 890
Årets resultat		-49 809	-233 890

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 722 701	10 029 254
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 722 701	10 029 254
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i föreningslokal		8 000	8 000
Insats SBC		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		9 732 701	10 039 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses & kundfordringar		95 524	95 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 215	86 757
Summa kortfristiga fordringar		268 739	182 204
Kassa och bank			
Kassa och bank		853 744	700 312
Summa kassa och bank		853 744	700 312
Summa omsättningstillgångar		1 122 483	882 516
SUMMA TILLGÅNGAR		10 855 184	10 921 770

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		462 421	462 421
Fond balkongunderhåll		499 310	455 730
Fond för yttre underhåll		2 197 934	1 735 862
Upplåtelseavgifter		4 590 518	4 590 518
Fond balkongbygge		3 018 806	3 098 942
Summa bundet kapital		10 768 989	10 343 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 771 199	-1 075 237
Årets resultat		-49 809	-233 890
Summa fritt eget kapital		-1 821 008	-1 309 127
Summa eget kapital		8 947 981	9 034 346
Kortfristiga skulder			
Kortfristigt lån		1 000 000	1 000 000
Hysesperiodisering		470 169	470 012
Leverantörsskulder		318 621	302 300
Skatteskulder		11 642	10 517
Övriga skulder		12 663	6 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 108	98 162
Summa kortfristiga skulder		1 907 203	1 887 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 855 184	10 921 770

KASSAFLÖDESANALYS	240101-241231	230101-231231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-49 809	-233 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 553	320 635
Nedskrivningar	-80 136	-80 139
Betald skatt	0	-1 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	176 608	4 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-86 535	-78 571
Förändring av kortfristiga skulder	19 779	57 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 756	-16 266
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstill	80 136	-117 401
Kassaflöde från investeringsverksamheten	80 136	-117 401
Finansieringsverksamheten		
Övrig förändring av eget kapital	-36 556	156 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 556	156 939
Årets kassaflöde	153 432	23 272
Likvida medel vid årets början	700 312	671 598
Likvida medel vid årets slut	853 744	700 312

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningsprocent:

Materiella anläggningstillgångar

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

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	240101-241231	230101-231231
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 835 988	1 669 337
Fakturerade kostnader	6 000	0
Pantsätt/överlåtelseavg	3 090	7 173
Föreningsavgifter	1 140	600
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 846 218	1 677 110
Övrig fakturering/Andraha	3 343	5 425
Div övr rörelseinkomster	0	3 142
Övriga rörelseintäkter, elstöd	0	74 764
Övriga verksamhetsintäkter	0	83 331
Föreningens intäkter totalt	1 849 561	1 760 441
2 Föreningens kostnader		
Inköp varor material	0	-2 436
Städmaterial/inköp	0	-2 436
Fastighetsskötsel	-1 123	0
Förbrukningsmaterial	-1 539	0
Städning	-61 574	-58 152
Städ o köpta tjänster	-64 236	-58 152
Källare	-6 594	0
Löpande fastighetsunderhåll	-17 609	-162 195
Portar	-30 510	0
VVS	-37 692	-31 842
Bergvärme	-45 178	-81 372
Tvättstuga	-2 489	-24 730
Serviceavtal	-27 604	-6 534
Hissar r/u	-46 253	-41 527
OVK	-23 438	0
El r/u	-14 433	-2 490
Tak r/u	0	-5 636
Fönstermålning	-103 750	0
Gård/markanläggning r/u	-7 199	-4 834
Reparationer/löpande underhåll	-362 750	-361 160

	240101-241231	230101-231231
El	-367 819	-348 573
Värme	-117 683	-287 010
Vatten	-110 355	-79 851
Sophämtning	-91 172	-69 213
Sotning	-3 724	0
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-690 753	-784 647
Försäkring	-74 771	-67 379
Kabel-TV	-15 184	-14 278
Bredband	-56 592	-55 140
Konsultarvoden	0	-17 500
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-146 547	-154 297
Fastighetsskatt	-106 630	-104 457
Fastighetsskatt	-106 630	-104 457
Fastighetsförvaltningen	-1 370 916	-1 465 149

3 Övriga externa kostnader

Dataprogram	-2 975	0
Mötes/trivselkostnader	-6 565	-1 984
Kontorsmtrl/trycksaker	-4 965	-1 738
Bredband/Datatillbehör	-2 799	-3 095
Porto	-258	-620
Revisionsarvoden	-20 000	-18 125
Redovisningstjänster	-73 280	-68 988
Bank/pg-kostnader	-2 225	-2 072
Föreningsavg Bostadsrätterna	-6 200	-6 200
Övriga kostn avdragsgilla	-1 599	-1 657
Lön fastighetsskötsel	-61 000	-59 000
Styrelsearvoden	-66 000	-60 000
Internrevisor	-4 400	-4 000
Lagstadgade arb giv avg	-22 322	-20 613
Övriga externa kostnader	-274 588	-248 092

4 Av- och neskriivningar

Nedskr balkongfond	80 136	80 139
Avskrivn byggnader	-27 276	-27 276
Avskrivn investeringar	-279 277	-293 359
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-226 417	-240 496

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5 Byggnader och mark	241231	231231
Ingående anskaffningsvärden	15 936 678	15 739 138
Årets förändring, balkongbygge	0	197 540
Utgående anskaffningsvärden	15 936 678	15 936 678
Ingående avskrivningar	-5 907 424	-5 586 789
Årets avskrivningar	-226 417	-240 496
Årets nedskrivningar	-80 136	-80 139
Utgående avskrivningar	-6 213 977	-5 907 424
Utgående redovisat värde	9 722 701	10 029 254
6 Inventarier, verktyg och installationer	241231	231231
Ingående anskaffningsvärden	253 596	253 596
Utgående anskaffningsvärden	253 596	253 596
Ingående avskrivningar	-253 596	-253 596
Utgående avskrivningar	-253 596	-253 596
Utgående redovisat värde	0	0
7 Ställda säkerheter	241231	231231
Fastighetsinteckningar	4 987 000	4 987 000
Summa ställda säkerheter	4 987 000	4 987 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm enligt digital signatur

Johan Johnsson
Ordförande

Rolf Dalebo

Jesper Borg

Malin Håkansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Anders Melin
Förtroendevald revisor






Verifikation av digital signering

För transaktion 31d4151b-ae43-458f-94fd-bf7c8ed979dd

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR Brf Neptun 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-04 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-05**.

<p>Dalebo, Rolf rolfdahlebo@yahoo.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Rolf Dalebo"</i></p> <p>Signerat: 2025-03-05</p>	<p>Håkansson, Malin F B N malin.hakansson4@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "MALIN HÅKANSSON"</i></p> <p>Signerat: 2025-03-04</p>
<p>Johnsson, Karl Johan Henrik johan.84.johnsson@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Karl Johan Henrik Johnsson"</i></p> <p>Signerat: 2025-03-05</p>	<p>Borg, Svend Jesper jborg41@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Svend Jesper Borg"</i></p> <p>Signerat: 2025-03-05</p>
<p>Anders Mellin ndrsmelin@outlook.com</p> <p>Signerat: 2025-03-05</p>	<p>Hallander, Björn Erik Eketrä erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p>Signerat: 2025-03-05</p>

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.