
Årsredovisning

BRF NEPTUN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716409-8084

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Signaturer	14

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NEPTUN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Peter Skogsberg	Ordförande	Stämman	2014
Eva Friberg	Sekreterare	Stämman	2015
Allan Johansson	Ledamot	Stämman	2014
Johan Malm	Ledamot	Stämman	2015
Elisabeth Johansson	Ledamot	Stämman	2014
Anna Sjögren	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Ingrid Riddebäck		Stämman	2014
Lars Timring		Stämman	2014
Eva Johansson		Stämman	2015

I tur att avgå är ledamöterna Peter Skogsberg, Allan Johansson, Elisabeth Johansson och Anna Sjögren samt suppleanterna Ingrid Riddebäck och Lars Timring.

Ordinarie revisorer

Marianne Stenman		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Rikard Jensen		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Neptun 1, 2, 3 och 6 i Trollhättans kommun med därpå uppförda byggnader med 61 lägenheter, 13 affärslokaler och 13 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1907, 1911, 1924 och 1986.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Affärslokaler	Lokaler o förråd
3	25	24	8	1	13	13

Total tomtarea:	2 810 kvm
Total bostadsarea:	4 610 kvm
Total lokalarea:	1 254 kvm <i>A</i>

Årets taxeringsvärde	36 349 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 900 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade och ingår i Riksbyggens försäkringskollektiv. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Bohuslän har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 394 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 322 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 732 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Statuskontroll är genomförd under 2012. Statuskontroll handlar om att göra en kontroll i samtliga lägenheter med fokus på fukt, el och vvs.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 82 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott med 256 806 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på att det förra året genomfördes en statuskontroll samt på minskade kostnader för snöröjning. Räntekostnaderna har minskat något, p.g.a. gjorda amorteringar.

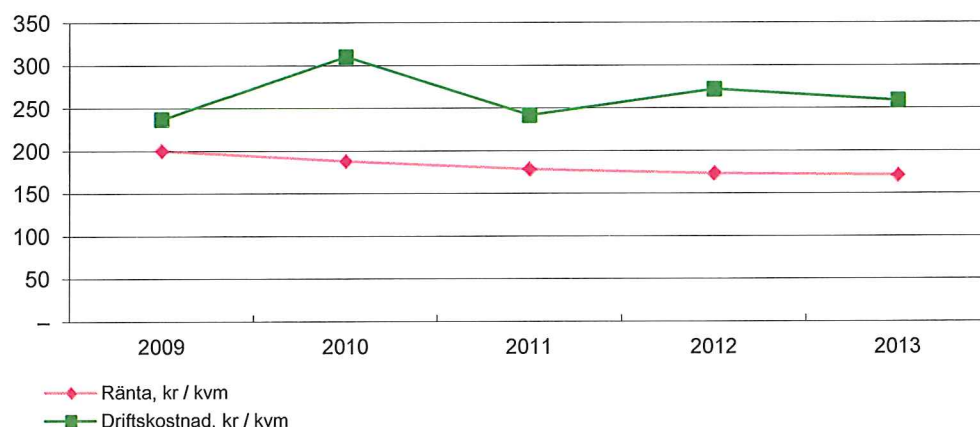
Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre driftskostnader än budgeterat (snöröjning och el, värme, vatten). Även de finansiella posternas utfall (räntekostnader/ränteintäkter) är bättre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad. 

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 311	4 311	4 314	4 318	4 311
Årets resultat	363	532	151	- 623	- 828
Resultat efter fondförändringar	257	179	319	- 144	206
Balansomslutning	30 724	31 207	31 396	32 466	33 084
Soliditet %	16%	14%	12%	12%	13%
Likviditet %	203%	172%	135%	115%	159%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	698	698	698	698	698
Bränsletillägg, kr / kvm	96	96	96	96	96
Driftskostnad, kr / kvm	259	272	242	310	237
Ränta, kr / kvm	171	173	179	188	200
Underhållsfond, kr / kvm	220	202	57	85	167
Lån, kr / kvm	4 278	4 404	4 528	4 650	4 771
Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad	755	847	775	991	839
Vattenförbrukning, kbm	6 000	6 456	6 092	6 974	6 974
El, kwh	80 785	79 124	80 612	83 157	89 745

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2000 då avgifterna sänktes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 698 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Bixia	El
Callenberg	Hissar
Stol AB	Skötsel / städ
Com Hem	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	196 197
Årets resultat före fondförändring	363 143
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>393 663</u>
Summa överskott	453 003

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	153 003

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 896 806	3 898 476
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 57 136	- 59 046
Bränsleavgifter	3	468 880	468 877
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 760	2 390
		<u>4 311 310</u>	<u>4 310 697</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 393 662	- 147 173
Fastighetsavgift/skatt		- 123 410	- 121 855
Driftkostnader	6	-1 517 640	-1 595 175
Övriga kostnader	7	- 40 434	- 30 635
Personalkostnader	8	- 98 640	- 91 385
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 824 497	- 824 497
		<u>-2 998 283</u>	<u>-2 810 719</u>
Rörelseresultat		1 313 027	1 499 977
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 501	3 050
Ränteintäkter och liknande poster	10	51 917	46 262
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 004 301	-1 017 278
		<u>- 949 883</u>	<u>- 967 966</u>
Resultat efter finansiella poster		363 143	532 011
Årets resultat		363 143	532 011
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		393 663	147 173
		<u>- 106 337</u>	<u>- 352 827</u>
Resultat efter fondförändring		256 806	179 184

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	27 481 790	28 304 790
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 495	2 992
		<u>27 483 285</u>	<u>28 307 782</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		<u>27 513 785</u>	<u>28 338 282</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	10 779	1 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	34 268	36 287
		<u>45 047</u>	<u>37 558</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 700 000	2 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 133	2 133
Avräkning med Swedbank		463 076	629 349
		<u>465 209</u>	<u>631 482</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 210 256</u>	<u>2 869 040</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 724 041</u>	<u>31 207 322</u>

K

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 065 007	3 065 007
Underhållsfond		1 291 086	1 184 749
		<u>4 356 093</u>	<u>4 249 756</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		196 197	17 013
Årets resultat		363 143	532 011
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		393 663	147 173
		<u>453 003</u>	<u>196 197</u>
Summa eget kapital		4 809 096	4 445 954
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	24 333 931	25 094 691
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	750 183	728 168
Leverantörsskulder		248 877	236 117
Skatteskulder		3 048	1 493
Medlemmarnas reparationsfonder		42 711	42 711
Övriga kortfristiga skulder	20	21 218	102 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	514 976	556 011
		<u>1 581 013</u>	<u>1 666 677</u>
Summa skulder		25 914 944	26 761 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 724 041	31 207 322
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		34 458 000	34 458 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 857 295 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. 

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2047
Renovering Hemgården	Rak	20	2028
Inventarier	Rak	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 217 715	3 217 733
Hyror, lokaler	679 091	680 743
	<u>3 896 806</u>	<u>3 898 476</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 57 136	- 59 046
	<u>- 57 136</u>	<u>- 59 046</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	441 540	441 540
Bränsleavgifter, övrigt	27 340	27 337
	<u>468 880</u>	<u>468 877</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	2 760	1 320
Övriga rörelseintäkter	—	1 070
	<u>2 760</u>	<u>2 390</u>

Not 5 Reparationer

Underhållsadministration	9 608	1 235
Bostäder	6 005	5 354
Målning	97 822	23 914
Tvättstugor	8 988	335
Portar-dörrar-entréer	1 341	3 068
Golv	82 743	—
Gemensamma utrymmen	670	16 213
Vatten/Avlopp	7 616	11 203
Värme	8 318	8 182
Ventilation	46 858	1 617
Elinstallationer	53 038	1 629
Hissar	18 824	34 169
Låssystem	4 172	233
Stuprör	8 128	—
Fönster	4 814	—
Tak/fasader	31 064	34 376
Gårdar och grönanläggningar	3 653	5 645
	<u>393 662</u>	<u>147 173</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	40 718	40 054
Förvaltningsarvode	196 884	188 960
Kabel-TV	83 865	78 180
IT-kostnader	1 388	4 628
Juridiska kostnader	3 265	1 906
Arvode, yrkesrevisorer	9 247	9 542
Skötselkostnader	214 240	199 589
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 400	- 4 200
Obligatoriska besiktningar	4 117	8 794
Snö- och halkbekämpning	15 431	32 950
Statuskontroll	–	66 253
Förbrukningsmateriel	4 100	10 309
Vatten	118 194	124 176
El	141 413	138 996
Uppvärmning	611 575	614 091
Sophantering och återvinning	77 602	80 947
	<u>1 517 640</u>	<u>1 595 175</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	1 842	1 126
Telefon och porto	3 029	4 068
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	9 421
Övriga externa kostnader	35 563	16 020
	<u>40 434</u>	<u>30 635</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	73 260	67 260
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<u>76 260</u>	<u>70 260</u>
Sociala kostnader	22 380	21 125
	<u>98 640</u>	<u>91 385</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	823 000	823 000
Inventarier, verktyg och installationer	1 497	1 497
	<u>824 497</u>	<u>824 497</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	421	452
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	51 437	45 382
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	369
Övriga ränteintäkter	59	59
	<u>51 917</u>	<u>46 262</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 004 301	1 017 278
	<u>1 004 301</u>	<u>1 017 278</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	36 146 674	36 146 674
Mark	1 560 000	1 560 000
Renovering Hemgården	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	191 555	191 555
Summa anskaffningsvärden	<u>39 898 229</u>	<u>39 898 229</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 001 884	-10 278 884
Renovering Hemgården	- 400 000	- 300 000
Standardförbättringar	- 191 555	- 191 555
	<u>-11 593 439</u>	<u>-10 770 439</u>

Årets avskrivning byggnader

- 723 000 - 723 000

Årets avskrivning Hemgården

- 100 000 - 100 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 416 439 -11 593 439

Restvärde enligt plan vid årets slut

27 481 790 28 304 790

Varav

Byggnader	24 321 790	25 144 790
Mark	1 560 000	1 560 000
Renovering Hemgården	1 600 000	1 600 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde 36 349 000 39 900 000

varav byggnader 28 636 000 30 457 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	76 857	76 857
	<u>76 857</u>	<u>76 857</u>

Utrangeringar

Maskiner och inventarier	- 4 875	- 4 875
	<u>- 4 875</u>	<u>- 4 875</u>

Summa anskaffningsvärden

71 982 71 982

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 68 990	- 67 493
	<u>- 68 990</u>	<u>- 67 493</u>

Årets utrangeringar

Inventarier och verktyg	—	- 4 875
	<u>—</u>	<u>- 4 875</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Inventarier och verktyg	- 1 497	- 1 497
	- 1 497	- 1 497
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 70 487	- 68 990
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 495	2 992
Varav		
Inventarier och verktyg	1 495	2 992

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar Riksbyggen Ek.förening, 61 st à 500	30 500	30 500
	30 500	30 500

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	10 779	1 271
	10 779	1 271

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 061	8 974
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 568	20 125
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	347	347
Övriga förutbetalda kostnader	5 292	6 841
	34 268	36 287

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 700 000	2 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	2,20	2014-01-09
90 dagar	1 000 000	2,00	2014-03-09
90 dagar	500 000	1,95	2014-03-09

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 065 007	1 184 749	- 335 814	532 011
Disposition enl årsstämmbeslut			532 011	- 532 011
Avsättning till underhållsfond		500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 393 663	393 663	
Årets resultat				363 143
Vid årets slut	3 065 007	1 291 086	89 860	363 143

K

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	25 084 114	25 822 859
Avgår nästa års amortering	- 750 183	- 728 168
Skuld vid årets slut	24 333 931	25 094 691

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,95%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,26%	2017-04-25	9 210 261		200 000	9 010 261
STATENS BOSTADS AB	3,41%	2014-09-03	1 675 000		100 000	1 575 000
STATENS BOSTADS AB	4,47%	2016-04-13	3 200 789		300 000	2 900 789
STATENS BOSTADS AB	4,58%	2015-11-04	11 736 811		138 745	11 598 066
			25 822 861		738 745	25 084 116

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 183 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

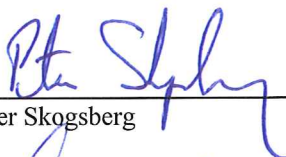
Not 20 Övriga kortfristiga skulder

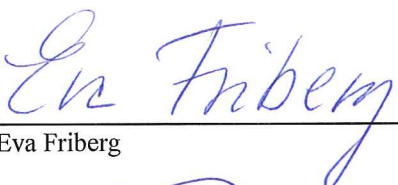
Redovisningskonto för moms	21 218	21 709
Skuld sociala avgifter och skatter	—	40 975
Avräkning LÅN	—	39 493
	21 218	102 177

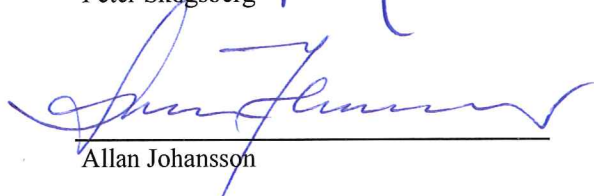
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

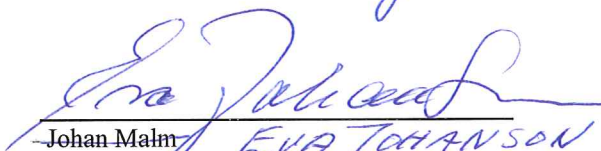
Upplupna räntekostnader	90 352	91 052
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	51 230
Upplupna elkostnader	20 330	22 327
Upplupna värmekostnader	78 335	110 332
Upplupna kostnader för renhållning	670	1 170
Upplupna revisionsarvoden	2 920	—
Upplupna styrelsearvoden	3 000	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 809	27 461
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 560	252 439
	514 976	556 011

Trollhättan 2014-04-02


Peter Skogsberg

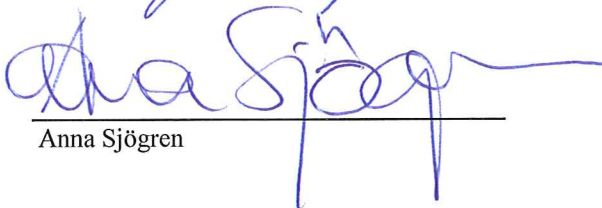

Eva Friberg


Allan Johansson

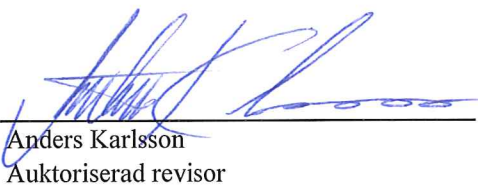

Johan Malm

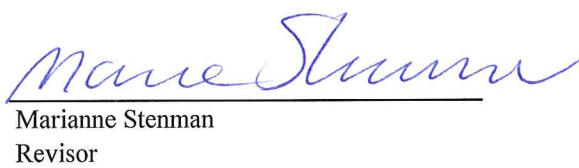
EVA JOHANSSON


Elisabeth Johansson


Anna Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2014


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Marianne Stenman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptun

Org.nr 716409-8084

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptun för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Neptun för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grundval för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trollhättan den 9 april 2014


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Marianne Stenman
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF NEPTUN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF NEPTUN i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se