

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 19 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning."

Föreningen registrerades den 10 november 2000 och förvärvade fastigheten den 27 december 2001. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 juli 2016.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Neptunus 19, Styrmansgatan 35, Stockholm. Huset byggdes 1863 och torde delvis ha byggts om under 1920-talet. Föreningen upplåter 19 lägenheter, alla med bostadsrätt. Inga hyresrätter finns. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6 st	6 st	2 st	2 st	3 st

Totala lägenhetsytan är enligt taxeringsbeskedet 1151 m<sup>2</sup> och avser enbart bostäder. Byggnaden värms med fjärrvärme och har kabel-TV-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 31 december 2023 var 68.800.000 kr, varav 50.000.000 kr utgör markvärde och 18.800.000 kr byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämman den 25 maj 2023 företrätts av

Styrelse: Tobias Severin, ordförande  
Mikael Bratt  
Lars Ihse  
Mats Olsson  
Filip Ahnell

Suppleant: Rana Eizad

Revisor: Magnus Key

Revisorssuppleant: Kristina Sjöblom

Valberedning: Carl Frisén  
Lena Ihse

Föreningen har 19 medlemslägenheter. Ingen lägenhet har överlåtit under året. Fem lägenheter har hyrts ut i andra hand under hela eller delar av året, varav fyra av dessa upplåtelse i andra hand har avslutats.

Förutom att löpande sköta sedvanliga förvaltningsuppgifter har styrelsen under året hållit åtta protokollförda sammanträden. Styrelsen har därtill under de senaste åren lagt ned betydande tid och arbete på fastighetens underhåll, vilket resulterat i att denna nu är i mycket gott skick. Styrelsen förutser därför att väsentligt mindre insatser kommer att fordras under de närmaste åren.

Styrelsen vill även detta år understryka, att det är synnerligen angeläget att fler än nuvarande styrelseledamöter från tid till annan aktivt deltar i förvaltningen av föreningen – det är ju trots allt en grundläggande tanke med en bostadsrättsförening att medlemmarna så långt möjligt skall göra detta. Mot denna bakgrund är det beklagligt att styrelsen kunnat notera ett fortsatt bristande intresse härvidlag hos föreningens medlemmar.

### Förvaltning

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| ▪ fjärrvärme:                                | Stockholm Exergi AB     |
| ▪ vatten:                                    | Stockholm Vatten AB     |
| ▪ elnät:                                     | Ellevio AB              |
| ▪ elhandel:                                  | Fortum Markets AB       |
| ▪ kabel-TV:                                  | Tele2 Sverige AB        |
| ▪ städning:                                  | Monmeday Städservice AB |
| ▪ hushållssophämtning:                       | Stockholm Avfall AB     |
| ▪ teknisk förvaltning och fastighetsskötsel: | POS Fastighetsvård AB   |
| ▪ snöskottning:                              | DM Tak AB               |
| ▪ hissunderhåll:                             | OTIS AB                 |
| ▪ hissbesiktning:                            | Kiwa Sweden AB          |
| ▪ ekonomiska förvaltning:                    | Menja Management AB     |

### Byggnad

Under 2023 har föreningen genomfört en grundlig renovering (ombyggnad) av hissen i gathuset, innefattande bland annat nytt maskineri och ny elcentral för hissen, renovering av hisskorg samt nya dörrar i denna.

Inga omfattande renoveringar planeras för 2024.

Större renoveringar som gjorts tidigare år:

- |   |      |
|---|------|
| ▪ Omläggning av taket och nya hängskivor och stuprör m.m.     | 2021 |
| ▪ Renovering av skorstenar och murstenstock                   | 2021 |
| ▪ Taksäkerhet förbättrad med nya gångbryggor och snöras skydd | 2021 |
| ▪ Översyn av ventilation                                      | 2021 |
| ▪ Fönsterrenovering, mot gata                                 | 2021 |
| ▪ Renovering av porten  | 2021 |
| ▪ Brandskyddsöversyn  | 2020 |
| ▪ Fönsterrenovering, mot gård                                 | 2019 |
| ▪ Fasadenovering, mot gård                                    | 2019 |
| ▪ Källarrenovering  | 2019 |

▪ Underhållsplan framtagen	2019
▪ VA-stammar	1995-1999
▪ Trapphus	1995-1999
▪ Fönster	1995-1999
▪ Takrenovering	1995-1999
▪ Fasadrenovering	1995-1999

## Ekonomi

I enlighet med tidigare beslut att stegvis höja årsavgifterna för att täcka kostnaderna för de nu avslutade stora renoveringsarbetena höjdes avgiften per den 1 juli 2023 med 6%. Elstöd inflöt med 8.562 kr. Sammanlagt steg årets *intäkter* med 20%.

*Förbrukningskostnaderna* ökade sammantaget, dock mindre än inflationen.

*Underhållskostnaderna* steg betydligt. Större poster var byte av elcentral, installation av ny belysning och byte av termostater mm. för att förbättra värmen. Ombyggnad av hissen för 790 tkr är en investering och skrivs av på 40 år.

*Förvaltningskostnadernas* minskade som följd av nedan nämnda omläggning av arvodes-redovisningen.

*Avskrivningarna* steg med hissombyggnaden.

*Finansiella intäkter* utgjordes av utdelning från Brandkontoret.

*Räntekostnaderna* ökade närmast explosivt som följd av den mycket stora ränteuppgången. Räntorna torde dock ha toppat i oktober och visar nu en svagt nedåtgående tendens.

*Årets resultat* blev ett underskott på 307.944 kr vilket var mycket nära budget. Orsaken var naturligtvis den höga inflationen och räntenivån.

*Låneskuldena* uppgick till 6.758.925 kr efter amortering med 51.075 kr, se vidare Not 5. Föreningen är fortfarande relativt lågt belånad.

Sammantaget är föreningens ekonomi under kontroll och den ekonomiska ställningen god. Då året präglats av hög inflation och kraftigt stigande räntor är styrelsen beredd att åter justera årsavgiften. Målet är att återgå till ett nollresultat inom en nära framtid.

Arvode till styrelsen har utgått med 52.500 kr för mandatperioden enligt stämmobeslut. Då omläggning av arvodets redovisningsperiod gjorts upptas inget arvode i årets resultat-räkning, utan det förs på det år det utbetalas.

## Några nyckeltal

			2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter		[tkr]	707	723	749	815	975
Resultat		[tkr]	-33	40	-79	-161	-308
Årsavgift	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	600	616	635	679	824
Drift	2)	[kr/m <sup>2</sup> ]	488	497	520	581	633
- varav värme	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	157	154	187	195	218

- varav el	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	30	26	38	56	48
- varav VA	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	21	*) 2	19	21	26
Sparande	3) [kr/m <sup>2</sup> ]	117	181	125	93	78
Kapitalkostnad	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	10	**) -49	5	45	243
Lån	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	2 018	2 856	4 179	5 917	5 872
Belåning	4) [%]	5	7	11	10	10
Räntekänslighet	5) [%]	3	5	7	9	7

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.

3) Avskrivningar + Årsresultat + Planerat underhåll, på total yta.

4) Beräknat som hypoteksskulder i förhållande till taxeringsvärdet.

5) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

\*) P.g.a. Sth Vattens återbetalning av tidigare för hög fakturering.

\*\*) De finansiella intäkterna under året översteg kostnaderna, dvs. ett överskott och därmed negativ kapitalkostnad.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, El, Vatten, Sparande, Lån och Räntekänslighet de nyckeltal som antagits i Lag (2022:1028) om ändring i årsredovisningslagen. Värme, el och vatten utgör tillsammans nyckeltalet Energi.

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	-759.472,-
Årets resultat	<u>-307.944,-</u>
	-1.067.416,-

disponeras sålunda:

lansspråktagande av yttre fond	-121.829,-
I ny räkning föres	<u>-945.587,-</u>
	-1.067.416,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

## RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		948 750	781 263
Övriga avgifter		17 607	16 817
Övriga intäkter		8 562	16 884
<b>Summa intäkter</b>		<b>974 919</b>	<b>814 964</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		251 124	224 553
Vatten		29 526	24 032
El		54 713	64 482
Kabel-TV		5 700	5 182
Trädgård		0	3 302
Städning		35 884	51 434
Sophämtning		47 130	39 414
Fastighetskötsel inkl snöröjning		49 172	35 580
Förbrukningsmaterial		1 694	290
<b>Summa förbrukning</b>		<b>474 943</b>	<b>448 269</b>
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		26 219	11 569
Uh VVS		31 375	0
Uh el		66 516	7 725
Uh hiss		16 753	17 362
Uh tvättstuga		0	0
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		1 386	15 958
<b>Summa underhåll</b>		<b>142 249</b>	<b>52 614</b>
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		2 428	153
Försäkring		26 902	25 028
Bankkostnader		2 197	2 483
Ekonomisk förvaltning		44 126	37 180
Revision		0	0
Övriga främmande tjänster		4 594	0
Stämmor och möten		0	455
Övrigt		826	1 491
Arvoden		0	60 000
Sociala avgifter		0	12 489
<b>Summa förvaltning</b>		<b>81 073</b>	<b>139 279</b>
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	124 075	124 075
Avskr källare	1,2	15 953	15 953
Avskr tak	1,2	47 858	47 858
Avskr balkonger/altan	1,2	19 557	19 557
Avskr fasad o trapphus	1,2	1 866	1 866
Avskr fönster o dörrar	1,2	36 851	36 851
Avskr hiss	1,2	19 741	
Avskr maskiner	1,2	9 466	9 466
<b>Summa avskrivning</b>		<b>275 367</b>	<b>255 626</b>

## RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>1 287</b>	<b>-80 824</b>
<b>Finansiellt</b>			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		334	22
Övr finansiella intäkter		22 700	26 105
<i>Summa intäkter</i>		<b>23 034</b>	<b>26 127</b>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		302 430	77 567
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		<b>302 430</b>	<b>77 567</b>
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt/-avgift		29 835	28 861
<i>Summa skatt</i>		<b>29 835</b>	<b>28 861</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-307 944</u></b>	<b><u>-161 125</u></b>

## BALANSRAKNING

Belopp i kronor – 31/12

Not

2023

2022

### TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	8 006 101	8 006 101
Byggnad	1,2	14 268 582	14 392 657
Källare	1,2	319 064	335 017
Tak	1,2	2 722 248	2 770 106
Fasad o trapphus	1,2	52 869	54 735
Fönster o dörrar	1,2	1 087 007	1 123 858
Balkonger/kungsaltan	1,2	938 745	958 302
Hiss	1,2	769 885	
Maskiner	1,2	39 352	48 818
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 203 853</b>	<b>27 689 594</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfrista fordringar		30 851	49 015
Förutbetalda kostnader		83 017	103 233
Likvida medel	3,4	183 522	1 092 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>297 390</b>	<b>1 244 727</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 501 243</b>	<b>28 934 321</b>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		22 313 588	22 313 588
Fond för yttre underhåll		330 437	330 437
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 644 025</b>	<b>22 644 025</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-759 472	-598 347
Årets resultat		-307 944	-161 125
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 067 416</b>	<b>-759 472</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 576 609</b>	<b>21 884 553</b>
<i>Låneskulder</i>			
Hypotekslån	5	6 758 925	6 810 000
<b>Summa låneskulder</b>		<b>6 758 925</b>	<b>6 810 000</b>
<i>Övr kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	39 982	57 314
Förutbetalda årsavgifter		20 392	44 272
Upplupna kostnader	8	96 788	104 962
Övriga skulder	9	8 547	33 220
<b>Summa övr kortfristiga skulder</b>		<b>165 709</b>	<b>239 768</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 924 634</b>	<b>7 049 768</b>
<b>Summa eget kapital och Skulder</b>		<b>28 501 243</b>	<b>28 934 321</b>

## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2023	2022
-----------------	------	------

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1).

### Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen har sedan flera år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan. Detta överensstämmer väl med alternativ K3 i regelverk för avskrivningar som Bokföringsnämnden har fastställt i sina Allmänna Råd. Beträffande nytillkomna poster tillämpas avskrivningsperioder rekommenderade av SABO (numera benämnd 'Allmännyttan').

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad	133 år
Källare	25 år
Tak	60 år
Fasad o trapphus	33 år
Fönster o dörrar	50 år
Balkonger/altan	50 år
Hiss	40 år
Maskiner	10 år

### Not 2 Anläggningstillgångar

<b>Mark</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		8 006 101	8 006 101
	Bokfört värde	<b>8 006 101</b>	<b>8 006 101</b>
<b>Byggnad</b>	skrivs av med 0,75%		
Anskaffningsvärde		16 543 279	16 543 279
Ackumulerad avskrivning		-2 150 622	-2 026 547
Årets avskrivning		-124 075	-124 075
	Bokfört värde	<b>14 268 582</b>	<b>14 392 657</b>
<b>Källare</b>	skrivs av med 4%		
Anskaffningsvärde		398 829	398 829
Ackumulerad avskrivning		-63 812	-47 859
Årets avskrivning		-15 953	-15 953
	Bokfört värde	<b>319 064</b>	<b>335 017</b>
<b>Tak</b>	skrivs av med 1,67%		
Anskaffningsvärde		2 865 726	2 865 726
Ackumulerad avskrivning		-95 620	-47 762
Årets avskrivning		-47 858	-47 858
	Bokfört värde	<b>2 722 248</b>	<b>2 770 106</b>
<b>Fasad o trapphus</b>	skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde		62 199	62 199
Ackumulerad avskrivning		-7 464	-5 598
Årets avskrivning		-1 866	-1 866
	Bokfört värde	<b>52 869</b>	<b>54 735</b>



Belopp i kronor	2023	2022
-----------------	------	------

**Not 2 Anläggningstillgångar – forts.**

**Fönster o dörrar** skrivs av med 2%

Anskaffningsvärde	1 228 374	1 228 374
Ackumulerad avskrivning	-104 516	-67 665
Årets avskrivning	-36 851	-36 851
Bokfört värde	<b>1 087 007</b>	<b>1 123 858</b>

**Balkonger/altan** skrivs av med 2%

Anskaffningsvärde	977 859	23 750
Årets anskaffning		954 109
Ackumulerad avskrivning	-19 557	
Årets avskrivning	-19 557	-19 557
Bokfört värde	<b>938 745</b>	<b>958 302</b>

**Hiss** skrivs av med 2,5%

Årets anskaffning	789 626	
Årets avskrivning	-19 741	
Bokfört värde	<b>769 885</b>	

**Maskiner** skrivs av med 10%

Anskaffningsvärde	94 653	94 653
Ackumulerad avskrivning	-45 835	-36 369
Årets avskrivning	-9 466	-9 466
Bokfört värde	<b>39 352</b>	<b>48 818</b>

**Not 3 Likvida medel**

Handelsbanken Affärskonto	183 273	1 092 230
Nordea Föreningskonto	249	249
Summa	<b>183 522</b>	<b>1 092 479</b>

**Not 4 Förändring i likvida medel**

Årets resultat	-307 944	-161 125
+ Avskrivningar	275 367	255 626
	<u>-32 577</u>	<u>94 501</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfr. fordringar	38 380	-62 164
Ökning (+) / minskning (-) av kortf. skulder	-74 059	-10 018
	<u>-68 256</u>	<u>22 319</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-789 626	-954 109
- Amorteringar	-51 075	0
	<u>-908 957</u>	<u>-931 790</u>
+ Upptagna lån	0	2 000 000
Årets kassaflöde	<b>-908 957</b>	<b>1 068 210</b>

Belopp i kronor	2021	2022
-----------------	------	------

**Not 5 Hypoteksslån**

Stadshypotek -9537	4,815% →240301	4 773 925	4 810 000
Stadshypotek -1385	4,874% →240213	1 985 000	2 000 000
	Summa	<b>6 758 925</b>	<b>6 810 000</b>

Enligt nya direktiv ska hela lån som har slutbetalningsdag inom ett år klassas som kortfristiga trots att de givetvis ska förlängas. Bägge lånen räknas alltså som kortfristiga.

**Not 6 Eventualförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	6 810 000	6 810 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Not 7 Leverantörsskulder**

Stockholm Exergi	31 331
Ellevio	3 027
Fortum	2 192
Monmeday	2 907
Menja	525
	Summa
	<b>39 982</b>

**Not 8 Upplupna kostnader**

Värme	40 721
Ei	5 876
Vatten och sophämtning	12 785
Fastighetsskötsel	5 351
Räntor	32 055
	Summa
	<b>96 788</b>

**Not 9 Övriga skulder**

Skatteskuld	2 240
Avräkning källskatt	3 724
Avräkning arbetsgivaravgift	2 583
	Summa
	<b>8 547</b>

---

---

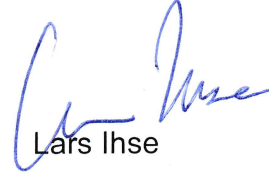
Stockholm den 6 maj 2024



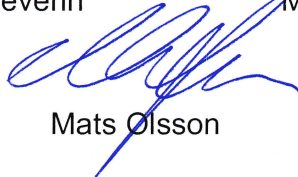
Tobias Severin



Mikael Bratt



Lars Ihse



Mats Olsson



Filip Ahnell

Min revisionsberättelse har avgivits den

2024-05-13



Magnus Key

# Revisionsberättelse

Undertecknad av föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Neptunus 19 vald revisor avger härmed följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

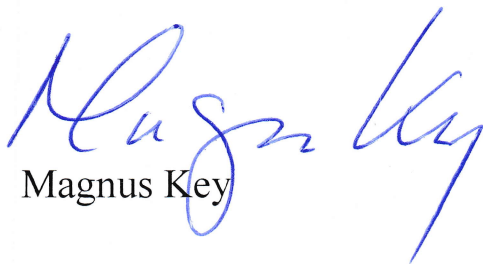
Jag har granskat verksamhetsberättelse och ekonomisk förvaltning.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och resultat per den 31 december 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vid granskningen har ingen kritik av förvaltningen framkommit utan allt har befunnits vara i god ordning.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm 2024-05-13

  
Magnus Key