

Årsredovisning 2023

för

Bostadsrättsföreningen Neptunus 12

769634-8544

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 Kassaflödesanalys.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2043.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-02 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Fastigheter

Föreningen äger med äganderätt och förvaltar fastigheten Neptunus 12 Vaxholm på adressen Torggatan 15 i Vaxholm, med en tomtareal på 843 kvm. Byggnaden uppfördes under 1930 och består av en huskropp som omfattar 5 lägenheter, 1 lokal och 1 garage. Den sammanlagda lägenhetsytan är 366 kvm och ytan tillsammans för lokalen och garaget är 82 kvm. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd.

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarnas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 småhus. Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 448 kvm, varav 366 kvm utgör lägenhetsyta resterande lokal och garage.

Bostäder och lokaler

<i>Antal</i>	<i>Typ</i>	<i>Total yta kvm</i>
5	Lägenheter	366
1	Lokal	36
1	Garage	46

Underhåll

Avsättning till en underhållsfond görs årligen med 30 000 kronor från och med 2019. Inga planerade underhållsåtgärder utfördes under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året anlätades Roger Löfström Bygg & Plåt AB vid två separata tillfällen för att dels rensa tak och hängrännor, och dels för att tillverka och installera nya överdelar till stosrören då dessa rostade sönder.
- En arborist anlätades under året för att beskära föreningens ek.
- Styrelsen beslutade i november 2023 att avgifterna måste höjas 2024 med 20% på grund av ökade räntekostnader.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tomas Borg (Ordförande)

Per Molund (Kassör)

Åsa Sindeman (Sekreterare)

Esa Puumalainen (Ledamot)

Ordinarie revisor

Lillemor Runesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 maj 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Avtal

Elnät: E.On

Elavtal: Skellefteå Kraft

Sophämtning: Roslagsvatten

Vatten: Roslagsvatten

TV/Bredband: Stadsnätbolaget Öppen fiber

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående var 2. Föreningen hade vid årets slut 8 medlemmar.

Under året har det skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

I nedanstående flerårsöversikt av nyckeltal har som bas för ytberäkningen "kvm" använts totalytan 448 kvm.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	303	280	277	281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	-97	-58	-99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	623	556	567	575
Lån per kvm, kr	7 415	7 495	7 575	7 656
Sparande per kvm, kr	158	162	250	157
Räntekänslighet	11.9	13.5	13.4	13.3
Energikostnad per kvm	180	180	137	110
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	92	89	92	91
Soliditet (%)	85.7	85,7	85,6	85,5

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten:		
Rörelseresultat	-26 399	-56 178
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar fastighet	169 581	169 581
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-72 563	-40 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 619	72 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14	-2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder (+)	8 491	-9 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 124	62 897
Investeringsverksamheten:		
Investeringar i byggnader och fastigheter	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten:		
Amortering av lån	-36 000	-36 000
Nya lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 000	-36 000
Årets kassaflöde	43 124	26 897
Likvida medel vid årets början	218 583	191 686
Likvida medel vid årets slut	261 707	218 583

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 192 800	4 747 200	107 611	-642 154	-96 854	20 308 603
Disposition av föregående års resultat:				-96 854	96 854	0
Yttre fond - Årets						
1. Avsättning			30 000	-30 000		0
2. Användning						0
Årets resultat					-98 962	-98 962
Belopp vid årets utgång	16 192 800	4 747 200	137 611	-769 008	-98 962	20 209 641

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-769 008
Årets förlust	-98 962
Totalt	-867 970

Behandlas så att:

- Avsättning till yttre underhållsfond	30 000
- Användning yttre underhållsfond	-
- I ny räkning överföres	-897 970
	-867 970

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

UPPLYSNING VID NEGATIVT RESULTAT

På grund av avskrivningen av fastigheten uppvisar det bokföringsmässiga resultat en förlust men kassflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt.

För finansiering av föreningens framtida åtaganden, reserveras medel årligen som bedöms vara tillräckliga för det planerade underhållet enligt föreningens underhållsplan. Nya lån bedöms inte behövas inom de närmaste åren.

Räntan på föreningens lån löper över 3 månader tillsvidare. Årsavgifterna för 2024 är baserade på en budgeterad ränta på 5%. Det bedöms att räntorna kommer att börja att sjunka under 2024 och således planeras inga ytterligare höjningar av årsavgifterna på kort sikt.

Resultaträkning (kr)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
RÖRELSEINÄKTER			
Nettoomsättning	2	302 594	279 788
Summa rörelseintäkter		302 594	279 788
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-146 486	-150 373
Övriga externa kostnader	4	-12 926	-16 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 581	-169 581
Summa rörelsekostnader		-328 993	-335 966
RÖRELSERESULTAT		-26 399	-56 179
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 563	-40 675
Summa finansiella poster		-72 563	-40 675
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 962	-96 854
ÅRETS RESULTAT		-98 962	-96 854

Balansräkning (kr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 315 663	23 485 244
Summa materiella anläggningstillgångar		23 315 663	23 485 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 315 663	23 485 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		0	0
Skattekonto		-12	2
Summa kortfristiga fordringar		-12	2
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		261 707	218 583
Summa kassa och bank		261 707	218 583
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		261 707	218 583
SUMMA TILLGÅNGAR		23 577 358	23 703 829

Balansräkning (kr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		16 192 800	16 192 800
Upplåtelseavgifter		4 747 200	4 747 200
Fond för yttre underhåll	6	137 611	107 611
Summa bundet eget kapital		21 077 611	21 047 611

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-769 007	-642 154
Årets resultat		-98 962	-96 854
Summa fritt eget kapital		-867 969	-739 007

SUMMA EGET KAPITAL

20 209 641 **20 308 604**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 321 750	3 357 750
Summa långfristiga skulder		3 321 750	3 357 750

Kortfristiga skulder

Skatteskulder		15 540	14 890
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 426	22 585
Summa kortfristiga skulder		45 966	37 475

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 577 358 **23 703 829**

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1%

Not 2 - Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	241 608	219 648
Årsavgifter lokaler och garage	32 472	29 520
Hyror parkeringsplatser	23 500	24 000
Debitering varmvatten	5 014	6 620
	302 594	279 788

Not 3 - Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel/underhåll	24 486	35 656
El	62 601	65 338
Vatten	18 121	15 275
Renhållning	14 110	13 663
Trädgårdskostnader	6 134	2 268
Fastighetsförsäkring	21 033	18 173
	146 486	150 373

Not 4 - Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bankkostnader	1 730	1 917
Fastighetsavgift	7 945	7 595
Administration	2 624	0
Övriga kostnader	627	6 500
	12 926	16 012

Not 5 - Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	24 225 825	24 225 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 225 825	24 225 825
Ingående avskrivningar	-740 581	-571 000
Årets avskrivningar	-169 581	-169 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-910 162	-740 581
Utgående redovisat värde	23 315 663	23 485 244
Taxeringsvärden byggnader	4 616 000	4 616 000
Taxeringsvärden mark	3 381 000	3 381 000
	7 997 000	7 997 000

Not 6 - Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	137 611	120 000
Användning		-12 389
	137 611	107 611

Not 7 - Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,95	2024-03-01	3 321 750	3 357 750
Totalt			3 321 750	3 357 750

Vaxholm 2024-04-22


Tomas Borg
Ordförande



Per Molund

Åsa Sindeman




Esa Puumalainen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22


Lillemor Runesson
Lekmannarevisor