

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Neptunus 1938
769620-1651

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Redovisningsprinciper	7
Upplysningar till resultaträkningen	8
Upplysningar till balansräkning	10
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 1938 (Org nr 7696201651) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas borätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades 2009-05-20 hos Bolagsverket och uppdaterades 2019-03-06.

Föreningen har sitt säte i Södertälje

Föreningen äger fastigheten Neptunus 7 i Södertälje kommun som omfattas av adresserna Gästgivaregatan 1, Västra Kanalgatan 9 och 11 och Kanalgränd 2. Föreningen förvärvade fastigheten 2009-11-18 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 St. bostadshus innehållande 55 lägenheter, 11 butikslokaler samt 7 lagerlokaler, varav 6 lägenheter och 18 lokaler är hyresrätter.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Lägenhetsfördelning:

38 St. 1 rum och kök

11 St. 2 rum och kök

4 St. 3 rum och kök

2 St. 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-12. På stämman deltog 5 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2022-09-18. På stämman deltog 4 medlemmar.

Nyval av suppleant på ordinarie föreningsstämma 2022-06-12

Styrelsen har utgjorts av:

Jouko Haikola	Ordförande
Doria Kesenci	Sekreterare
Douglas Harrfors	Ledamot
Daniel Vinteg	Ledamot
Viktoria Wallin	Ledamot
Slobodan Susa	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Under 2022 Beslutades om 10 % höjning för avgifter för 2023

Underhåll utförda

2016 & 2017 Detta har rapporterats tidigare, har ej alla protokoll
2018 Fasad och balkonger för hela fastigheten utfördes av Win Win AB
2019 Bokningssystem för tvättstuga från BIAB Larm AB
2019 Beslutades om 5% höjning för avgifter för kvartal 1 2020
2020 QSEC påbörjar ventilationsarbete
2020 Presto anlitas för uppdatering av brandsystem
2021 Styr & Regler Ventilation AB anlitas för att utföra katering / ventilation (pågående 2022)

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 och vid årets slut var antalet medlemmar 49 st. Av föreningens 49 medlemslägenheter har 6 överlåtits 2022.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 922	3 850	3 760	3 806
Rörelseresultat	1 020	575	1 013	705
Resultat efter fin poster (tkr)	335	-68	347	45
Balansomslutning (tke)	61 579	61 753	62 461	63 009
Soliditet (%)	34,2	33,9	33,9	33,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	24 459 000	3 031 870	360 000	-6 678 177	-219 264	20 953 429
Resultatdisposition beslutad på föregående års extra föreningsstämma som ägde rum 2022-09-18:						
- avsättning till fond för yttre underhåll			120 000	-120 000		
- balanseras i ny räkning				-219 264	219 264	
					107 878	107 878
Belopp vid årets utgång	24 459 000	3 031 870	480 000	-7 017 441	107 878	21 061 307

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten i kronor

Belopp i kr

Ansamlad förlust	-7 017 441
Årets förlust	107 878
Totalt	-6 909 563

behandlas så att:

- avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar 54 § (mellan 0,1% och 0,3% av fastighetens taxeringsvärde). Avsättning 0.2% 62.572.000	125 144
- balanseras i ny räkning	-7 034 707
Summa	-6 909 563

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 922 208	3 849 954
Övriga rörelseintäkter		41 119	5 355
Summa rörelseintäkter		3 963 327	3 855 309
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 805 182	-2 270 155
Övriga externa kostnader	4	-153 010	-148 550
Personalkostnader och arvoden	5	-249 520	-125 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 853	-735 853
Summa rörelsekostnader		-2 943 565	-3 279 933
Rörelseresultat		1 019 762	575 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 001	5 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 309	-649 054
Summa finansiella poster		-684 308	-643 328
Resultat efter finansiella poster		335 454	-67 952
Resultat före skatt		335 454	-67 952
Skatter			
Skatt		-227 575	-151 312
Årets resultat		107 878	-219 264

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	56 230 394	56 966 247
Summa materiella anläggningstillgångar		56 230 394	56 966 247
Summa anläggningstillgångar		56 230 394	56 966 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92 423	73 277
Övriga fordringar	7	4 010 789	3 472 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 128	77 248
Summa kortfristiga fordringar		4 186 340	3 622 905
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 130 302	1 130 302
Summa kortfristiga placeringar		1 130 302	1 130 302
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	32 332	33 882
Summa kassa och bank		32 332	33 882
Summa omsättningstillgångar		5 348 974	4 787 089
SUMMA TILLGÅNGAR		61 579 368	61 753 336

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 490 870	27 490 870
Fond för yttre underhåll		480 000	360 000
Summa bundet eget kapital		27 970 870	27 850 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 017 441	-6 678 177
Årets resultat		107 878	-219 264
Summa fritt eget kapital		-6 909 563	-6 897 441
Summa eget kapital		21 061 307	20 953 429
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	9 325 000	29 062 920
Summa långfristiga skulder		9 325 000	29 062 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga låneskulder	8,9	30 062 886	10 902 899
Leverantörsskulder		21 250	36 850
Övriga skulder		218 003	146 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		890 922	650 844
Summa kortfristiga skulder		31 193 061	11 736 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 579 368	61 753 336

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Om inte annat framgå är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad (avskrivningstid 100 år)	1 %	(1 %)
Ombyggnad (avskrivningstid 15 år)	6,67 %	(6,67 %)
Dörrar (avskrivningstid 20 år)	5 %	(5 %)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 127 513	1 086 761
Hyror	2 786 278	2 750 465
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 434	12 594
Övriga hyresintäkter	-17	134
	3 922 208	3 849 954

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	54 987	65 331
Städning	105 800	101 325
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 691	35 238
Reparationer	48 752	362 104
El	101 977	112 484
Uppvärmning	534 711	546 629
Vatten	230 388	181 678
Sophämtning	84 613	77 572
Försäkringspremie	84 480	82 021
Fastighetsavgift bostäder	83 545	80 245
Fastighetsskatt lokaler	175 720	154 100
Övriga fastighetskostnader	5 808	426
Panter och överlåtelse	14 892	11 092
Juridiska åtgärder	3 566	-
Övriga externa tjänster	6 675	12 857
	1 556 605	1 823 102

Underhåll

Lokaler	-	30 699
Värme	-	70 743
Tak	-	22 770
Port/entré	-	15 225
Brandskydd	7 125	6 734
Installationer	11 953	126 500
Ventilation	56 058	110 948
Lås	71 294	25 661
Byggnad	7 963	37 773
Fasader	94 184	-
	248 577	447 053

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 805 182	2 270 155
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	4 954	4 494
Konsultarvode	-	4 038
Revisionarvode	36 550	23 000
Förvaltningsarvode ek.	111 057	107 559
Ekonomisk förvalt, hyror utöver avtal	449	9 459
Summa	153 010	148 550

Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltningsuppgifter, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode år 2021 utbetald 2022	66 400	95 400
Sociala kostnader år 2021 utbetald 2022	24 759	29 975
Styrelsearvode år 2022 utbetald 2023	120 500	-
Sociala kostnader år 2022 utbetald 2023	37 861	-
	249 520	125 375

Föreningen har ingen fast anställd personal. Under 2022 har styrelsearvodena periodiserats

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	53 029 043	53 029 043
- Ombyggnad	3 205 929	3 205 929
- Mark	9 390 107	9 390 107
	<u>65 625 079</u>	<u>65 625 079</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- vid årets början	-8 658 832	-7 922 979
- årets avskrivning enligt plan	-735 853	-735 853
	<u>-9 394 685</u>	<u>-8 658 832</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 230 394	56 966 247

Taxeringsvärde 2022 (nybyggnadsår 1938)

Byggnader	47 000 000	37 600 000
Mark	15 572 000	11 810 000
	<u>62 572 000</u>	<u>49 410 000</u>
Bostäder (55 st bostadslägenheter, värdeår 2006)	45 000 000	34 000 000
Lokaler (värdeår 1960)	17 572 000	15 410 000
	<u>62 572 000</u>	<u>49 410 000</u>

Not 7 Kassa och bank

Bank	32 332	33 882
Transaktionskto Fastighetsägarna (Saldot redovisas som en fordran. Saldo per 2022-12-31 uppgår till 3 383 743,37 föregående år 2 849 334,84)		
Summa	32 332	33 882

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SBAB 6002 3 mån	2023-11-10	1,72%	14 740 993		14 783 051
SBAB 6002 2023 års amortering			-57 455		-42 039
SBAB 6029 3 mån	2023-11-10	1,72%	14 821 893		14 857 768
SBAB 6029 2023 års amortering			-49 012		-35 860
SBAB 6045 3 mån	2026-11-12	3,78%	9 825 000		10 325 000
SBAB 6045 2023 års amortering			-500 000		-500 000
			<u>38 781 419</u>		<u>39 387 920</u>

Enligt K2 regelverk skall skulder som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och totalt 30 062 886kr redovisas som en kortfristig skuld varav 606 467 utgörs av planenliga amorteringar. Lån 6045 förfaller till slutbetalning 2026-11-12. Utgående skuld avseende lån 6045 uppgår till 9 825 000. Skulden redovisas efter kommande år amorteringar som en långfristig lån om kr 9.325.000. Under 2022 har föreningen amorterat planligt ned

fastighetslånen med 577.933 kr

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser ägt rum som direkt påverkar bostadsrättsföreningen.

Underskrifter

Södertälje 2022 -

Jouko Haikola
Styrelseledamot, ordförande

Doria Kesenci
Styrelseledamot, sekreterare

Douglas Harrfors
Styrelseledamot

Daniel Vinteg
Styrelseledamot

Viktoria Wallin
Styrelseledamot

Slobodan Susa
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Joakim Häll
Revisor
Borevision i Sverige AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 1938 (Org nr 7696201651) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas borätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades 2009-05-20 hos Bolagsverket och uppdaterades 2019-03-06.

Föreningen har sitt säte i Södertälje

Föreningen äger fastigheten Neptunus 7 i Södertälje kommun som omfattas av adresserna Gästgivaregatan 1, Västra Kanalgatan 9 och 11 och Kanalgränd 2. Föreningen förvärvade fastigheten 2009-11-18 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 St. bostadshus innehållande 55 lägenheter, 11 butikslokaler samt 7 lagerlokaler, varav 6 lägenheter och 18 lokaler är hyresrätter.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Lägenhetsfördelning:

38 St. 1 rum och kök

11 St. 2 rum och kök

4 St. 3 rum och kök

2 St. 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-12. På stämman deltog 5 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2022-09-18. På stämman deltog 4 medlemmar.

Nyval av suppleant på ordinarie föreningsstämma 2022-06-12

Styrelsen har utgjorts av:

Jouko Haikola	Ordförande
Doria Kesenci	Sekreterare
Douglas Harrfors	Ledamot
Daniel Vinteg	Ledamot
Viktoria Wallin	Ledamot
Slobodan Susa	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Under 2022 Beslutades om 10 % höjning för avgifter för 2023

Underhåll utförda

2016 & 2017 Detta har rapporterats tidigare, har ej alla protokoll

2018 Fasad och balkonger för hela fastigheten utfördes av Win Win AB

2019 Bokningssystem för tvättstuga från BIAB Larm AB

2019 Beslutades om 5% höjning för avgifter för kvartal 1 2020

2020 QSEC påbörjar ventilationsarbete

2020 Presto anlitas för uppdatering av brandsystem

2021 Styr & Regler Ventilation AB anlitas för att utföra katering / ventilation (pågående 2022)

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 och vid årets slut var antalet medlemmar 49 st.

Av föreningens 49 medlemslägenheter har 6 överlåtit 2022.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.