

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 19 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2024.

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. Styrelsens säte är Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag (dvs äkta förening).

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 m² och avser enbart bostäder. Byggnaden värms med fjärrvärme och har kabel-TV-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 31 december 2024 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 12 juni 2024 företrätts av

Styrelse: Tobias Severin, ordförande
Mats Olsson
Filip Ahnell
Damir Brkic

Suppleanter: Mikael Bratt
Lars Ihse

Revisor: Ewa Rozario Nilsson

Revisorssuppleant: Kristina Sjöblom

Valberedning: Lena Ihse
Rana Eizad

Föreningen har 19 medlemslägenheter. Lägenheterna nr 10 och 16 har tillträtts av nya ägare under året. Endast en lägenhet har hyrts ut i andra hand.

Förutom att löpande sköta sedvanliga förvaltningsuppgifter har styrelsen under året hållit åtta protokollförda sammanträden. Styrelsen har 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 medlemmar i föreningen 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.

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

Inga omfattande renoveringar har gjorts under 2024. Styrelsen har börjat se över alternativ för installation av ny fjärrvärmecentral vilket uppskattas ske antingen 2025 eller 2026. Utöver det planeras inga ytterligare större renoveringar i närtid.

Större renoveringar som gjorts tidigare år:

- | | |
|---|------|
| ▪ Ombyggnad av hissen med nytt maskineri och el-central, renovering av hisskorg samt nya dörrar | 2023 |
| ▪ Renovering av kungsbalkong mot gata (nytt tätskikt, gjutning, nya stödmurar samt nytillverkat pinn täcke) | 2022 |
| ▪ Omläggning av taket och nya hängskivor och stuprör m.m. | 2021 |
| ▪ Renovering av skorstenar och murstenstock | 2021 |
| ▪ Taksäkerhet förbättrad med nya gångbryggor och snörasskydd | 2021 |
| ▪ Översyn av ventilation | 2021 |
| ▪ Fönsterrenovering, mot gata | 2021 |
| ▪ Renovering av porten | 2021 |
| ▪ Brandskyddsöversyn | 2020 |
| ▪ Fönsterrenovering, mot gård | 2019 |
| ▪ Fasadenrenovering, mot gård | 2019 |
| ▪ Källarrenovering | 2019 |
| ▪ Underhållsplan framtiden | 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 januari 2024 med 10%. Årsavgifterna utgör 99% av intäkterna. Sammanlagt steg *intäkterna* med 11%.

Förbrukningskostnaderna ökade med 12%. Här var det vatten/avlopp och sophämtning som steg mest, med 25% respektive 29%. Städskostnaden omfattade även en vindsröjning.

Underhållskostnaderna sjönk avsevärt och hamnade lägre än de senaste 15 årens genomsnitt. Detta trots inköp av den fina trädgårdsmöbeln.

Förvaltningskostnadernas ökade som följd av förra årets omläggning av arvodesredovisningen. Arvode har årligen betalats ut men periodiseringen ändrades.

Avskrivningarna var oförändrade.

Finansiella intäkter utgjordes av utdelning från Brandkontoret.

Räntekostnaderna ökade marginellt. Räntan på bägge lånen bands i början på året.

Årets resultat blev ett underskott på 271.464 kr, klart lägre än föregående år men alltjämt för stort. Den höga räntenivån och kvardröjande inflation är naturligtvis orsaken.

Låneskulderna uppgick till 6.758.925 kr och ingen amortering gjordes under året, se vidare Not 5. Föreningen är fortfarande relativt lågt belånad.

Sammantaget är föreningens ekonomi under kontroll och den ekonomiska ställningen god. Då även detta år präglades av inflation och höga 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 2023/24 enligt stämmobeslut. Innevarande mandatperiod arvoderas med 57.300 kr, motsvarande prisbasbeloppet.

Några nyckeltal

		2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter	[tkr]	723	749	815	975	1 083
Resultat	[tkr]	40	-79	-161	-308	-271
Årsavgift	1) [kr/m ²]	616	635	679	824	933
Drift	2) [kr/m ²]	497	520	581	633	690
- varav värme	1) [kr/m ²]	154	187	195	218	239
- varav el	1) [kr/m ²]	26	38	56	48	47
- varav VA	1) [kr/m ²]	*) 2	19	21	26	32

Sparande	3)	[kr/m ²]	181	125	93	78	109
Kapitalkostnad	1)	[kr/m ² **)	-49	5	45	243	247
Lån	1)	[kr/m ²]	2 856	4 179	5 917	5 872	5 872
Belåning	4)	[%]	7	11	10	10	10
Räntekänslighet	5)	[%]	5	7	9	7	6

- 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, EI, 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	-945.587,-
Årets resultat	<u>-271.464,-</u>
	-1.217.051,-

disponeras sålunda:

lanspråktagande av yttre fond	-21.535,-
I ny räkning föres	<u>-1.195.516,-</u>
	-1.217.051,-

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

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
Intäkter			
Årsavgifter		1 074 024	948 750
Övriga avgifter		8 888	17 607
Övriga intäkter		0	8 562
Summa intäkter		1 082 912	974 919
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		275 064	251 124
Vatten		36 906	29 526
El		54 516	54 713
Kabel-TV		6 072	5 700
Trädgård		934	0
Städning		49 261	35 884
Sophämtning		60 984	47 130
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		48 094	49 172
Förbrukningsmaterial		938	1 694
Summa förbrukning		532 769	474 943
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		21 785	26 219
Uh VVS		0	31 375
Uh el		0	66 516
Uh hiss		5 935	16 753
Uh tvättstuga		0	0
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		21 763	1 386
Summa underhåll		49 483	142 249
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		6 712	2 428
Försäkring		29 627	26 902
Bankkostnader		2 459	2 197
Ekonomisk förvaltning		50 492	44 126
Revision		0	0
Övriga främmande tjänster		0	4 594
Stämmor och möten		744	0
Övrigt		25 744	826
Arvoden		52 500	0
Sociala avgifter		12 782	0
Summa förvaltning		181 060	81 073
<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	19 741
Avskr maskiner	1,2	9 466	9 466
Summa avskrivning		275 367	275 367

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
Resultat efter avskrivningar		44 233	1 287
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		40	334
Övr finansiella intäkter		24 176	22 700
<i>Summa intäkter</i>		24 216	23 034
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		308 943	302 430
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		308 943	302 430
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		30 970	29 835
<i>Summa skatt</i>		30 970	29 835
Årets resultat		<u>-271 464</u>	<u>-307 944</u>

BALANSRAKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2024	2023
-------------------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	8 006 101	8 006 101
Byggnad	1,2	14 144 507	14 268 582
Källare	1,2	303 111	319 064
Tak	1,2	2 674 390	2 722 248
Fasad o trapphus	1,2	51 003	52 869
Fönster o dörrar	1,2	1 050 156	1 087 007
Balkonger/kungsaltan	1,2	919 188	938 745
Hiss	1,2	750 144	769 885
Maskiner	1,2	29 886	39 352
Summa anläggningstillgångar		27 928 486	28 203 853
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfrista fordringar		57 877	30 851
Förutbetalda kostnader		106 328	83 017
Likvida medel	3,4	134 768	183 522
Summa omsättningstillgångar		298 973	297 390
Summa tillgångar		28 227 459	28 501 243

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		22 313 588	22 313 588
Fond för yttre underhåll		208 608	330 437
Summa bundet eget kapital		22 522 196	22 644 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-945 587	-759 472
Årets resultat		-271 464	-307 944
Summa fritt eget kapital		-1 217 051	-1 067 416
Summa eget kapital		21 305 145	21 576 609
<i>Låneskulder</i>			
Hypotekslån	5	6 758 925	6 758 925
Summa låneskulder		6 758 925	6 758 925
<i>Övr kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	47 384	39 982
Förutbetalda årsavgifter		17 807	20 392
Upplupna kostnader	8	96 323	96 788
Övriga skulder	9	1 875	8 547
Summa övr kortfristiga skulder		163 389	165 709
Summa skulder		6 922 314	6 924 634
Summa eget kapital och Skulder		28 227 459	28 501 243

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2024	2023
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

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.

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

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		8 006 101	8 006 101
	Bokfört värde	8 006 101	8 006 101
Byggnad	skrivs av med 0,75%		
Anskaffningsvärde		16 543 279	16 543 279
Ackumulerad avskrivning		-2 274 697	-2 150 622
Årets avskrivning		-124 075	-124 075
	Bokfört värde	14 144 507	14 268 582
Källare	skrivs av med 4%		
Anskaffningsvärde		398 829	398 829
Ackumulerad avskrivning		-79 765	-63 812
Årets avskrivning		-15 953	-15 953
	Bokfört värde	303 111	319 064
Tak	skrivs av med 1,67%		
Anskaffningsvärde		2 865 726	2 865 726
Ackumulerad avskrivning		-143 478	-95 620
Årets avskrivning		-47 858	-47 858
	Bokfört värde	2 674 390	2 722 248
Fasad o trapphus	skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde		62 199	62 199
Ackumulerad avskrivning		-9 330	-7 464
Årets avskrivning		-1 866	-1 866
	Bokfört värde	51 003	52 869

Belopp i kronor	2024	2023
-----------------	------	------

Not 2 Anläggningstillgångar – forts.

Fönster o dörrar skrivs av med 2%

Anskaffningsvärde	1 228 374	1 228 374
Ackumulerad avskrivning	-141 367	-104 516
Årets avskrivning	-36 851	-36 851
Bokfört värde	1 050 156	1 087 007

Balkonger/altan skrivs av med 2%

Anskaffningsvärde	977 859	977 859
Ackumulerad avskrivning	-39 114	-19 557
Årets avskrivning	-19 557	-19 557
Bokfört värde	919 188	938 745

Hiss skrivs av med 2,5%

Årets anskaffning	789 626	789 626
Ackumulerad avskrivning	-19 741	
Årets avskrivning	-19 741	-19 741
Bokfört värde	750 144	769 885

Maskiner skrivs av med 10%

Anskaffningsvärde	94 653	94 653
Ackumulerad avskrivning	-55 301	-45 835
Årets avskrivning	-9 466	-9 466
Bokfört värde	29 886	39 352

Not 3 Likvida medel

Handelsbanken Affärskonto	134 519	183 273
Nordea Föreningskonto	249	249
Summa	134 768	183 522

Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	-271 464	-307 944
+ Avskrivningar	<u>275 367</u>	<u>275 367</u>
	3 903	-32 577
Ökning (-) / minskning (+) av kortfr. fordringar	-50 337	38 380
Ökning (+) / minskning (-) av kortf. skulder	-2 320	-74 059
	<u>-48 754</u>	<u>-68 256</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	-789 626
- Amorteringar	<u>0</u>	<u>-51 075</u>
	-48 754	-908 957
+ Upptagna lån	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-48 754	-908 957

Belopp i kronor	2024	2023
-----------------	------	------

Not 5 Hypoteksslån

Stadshypotek -8064	4,50% →250301	4 773 925	4 773 925
Stadshypotek -8063	4,49% →250130	1 985 000	1 985 000
	Summa	6 758 925	6 758 925

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

Not 6 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	6 810 000	6 810 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Leverantörsskulder

Stockholm Exergi	32 854
Ellevio	3 202
Fortum	1 687
Monmeday	3 053
Menja	6 588
Summa	47 384

Not 8 Upplupna kostnader

Värme	37 334
El	5 193
Vatten och sophämtning	16 315
Fastighetsskötsel	7 696
Räntor	29 785
Summa	96 323

Not 9 Övriga skulder

Skatteskuld	1 875
Summa	1 875

Stockholm den 27/4 2025



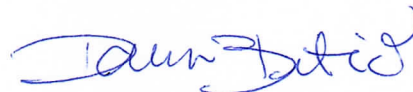
Tobias Severin



Mats Olsson



Filip Ahnell



Damir Brkic

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/4 2025.



Ewa Rozario Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptunus 19
Org nr 769606-3564

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Neptunus 19 för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-04-28



Ewa Rozario-Nilsson
revisor