

BRF Neptunus 1938



Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Neptunus 1938

769620-1651

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper	9
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	13
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 1938 (Org nr 7696201651) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023-06-29. På stämman deltog 5 medlemmar.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslutades om 10 % höjning för avgifter med början från 2024-01-01
Styr & Regler Ventilation AB utfört ventilationsarbeten.

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 2023.

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras av avskrivningar och underhållskostnader. Föreningens
sparande bedöms tillräckligt för att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 310	3 922	3 850	3 760
Rörelseresultat (tkr)	536	1 020	575	1 013
Resultat efter fin poster (tkr)	-399	335	-68	347
Balansomslutning (tkr)	60 658	61 579	61 753	62 461
Soliditet (%)	33,9	34,2	33,9	33,9
Årsavgifter kr/kvm	696	563		
Skuldsättning kr/kvm totyta	10 891	11 055		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	19 373	21 785		
Räntekänslighet %	31	35		
Energikostnad kr/kvm	263	243		
Sparande per kvm	298	307		
Årsavgift andel i % av tot intäkt	29	28		

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	480 000	-7 017 441	107 878	21 061 307
<i>Resultatdisposition beslutad på föregående års föreningsstämma</i>						
Avsättning till fond för yttre underhåll			125 144	-125 144		
Balanseras i ny räkning				107 878	-107 878	
Årets resultat					-399 411	-399 411
Belopp vid						
årets ingång	24 459 000	3 031 870	605 144	-7 034 707	-399 411	20 661 896

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten i kronor

Ansamlad förlust	-7 034 707
Årets förlust	-399 411
Totalt	-7 434 118

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
lanspråkstagande av yttre fond	-605 144
- balanseras i ny räkning	-6 954 118
Summa	-7 434 118

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 309 587	3 922 208
Övriga rörelseintäkter		3 060	41 119
Summa rörelseintäkter		4 312 647	3 963 327
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 726 727	-1 805 182
Övriga externa kostnader	4	-154 517	-153 010
Personalkostnader och arvoden	5	-159 060	-249 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 853	-735 853
Summa rörelsekostnader		-3 776 157	-2 943 565
Rörelseresultat		536 490	1 019 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 405	6 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 306	-690 309
Summa finansiella poster		-935 901	-684 308
Resultat efter finansiella poster		-399 411	335 454
Resultat före skatt		-399 411	335 454
Skatter			
Skatt		-	-227 575
Årets resultat		-399 411	107 878

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 494 541	56 230 394
Summa materiella anläggningstillgångar		55 494 541	56 230 394
Summa anläggningstillgångar		55 494 541	56 230 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 383	92 423
Övriga fordringar	7	4 040 718	4 010 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 407	83 128
Summa kortfristiga fordringar		4 290 508	4 186 340
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 130 302	1 130 302
Summa kortfristiga placeringar		1 130 302	1 130 302
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	30 782	32 332
Summa kassa och bank		30 782	32 332
Summa omsättningstillgångar		5 451 592	5 348 974
SUMMA TILLGÅNGAR		60 946 133	61 579 368

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		605 144	480 000
Summa bundet eget kapital		28 096 014	27 970 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 034 707	-7 017 441
Årets resultat		-399 411	107 878
Summa fritt eget kapital		-7 434 118	-6 909 563
Summa eget kapital		20 661 896	21 061 307
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	8 740 625	9 325 000
Summa långfristiga skulder		8 740 625	9 325 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga låneskulder	9,10	30 062 886	30 062 886
Leverantörsskulder		445 614	21 250
Övriga skulder		155 569	218 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		879 543	890 922
Summa kortfristiga skulder		31 543 612	31 193 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 946 133	61 579 368

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	536 490	1 019 761
Avskrivningar	735 853	735 853
Erlagd ränta och ränteintäkter	-935 901	-684 308
	<u>336 442</u>	<u>1 071 306</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336 442	1 071 306
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	90 040	-19 146
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-499 015	111 064
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	424 364	-15 600
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-73 536	-8 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 631	1 139 358
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-584 375	-606 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-584 375	-606 501
Årets kassaflöde	-306 744	532 857
Likvida medel vid årets början	3 416 075	2 883 218
Likvida medel vid årets slut	3 109 331	3 416 075

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

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.

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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

	2023	2022
Årsavgifter	1 257 915	1 127 513
Hyrer	3 047 687	2 786 278
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 930	8 434
Övriga hyresintäkter	55	-17
	4 309 587	3 922 208

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	61 776	54 987
Städning	113 154	105 800
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 903	20 691
Sotning	4 842	-
Reparationer	210 456	48 752
El	132 159	101 977
Uppvärmning	626 566	534 711
Vatten	177 692	230 388
Sophämtning	89 523	84 613
Försäkringspremie	14 899	84 480
Fastighetsavgift bostäder	87 395	83 545
Fastighetsskatt lokaler	175 720	175 720
Övriga fastighetskostnader	4 807	5 808
Kabel-tv/Bredband/IT	101	-
Panter och överlåtelser	2 297	14 892
Juridiska åtgärder	46 373	3 566
Övriga externa tjänster	5 754	6 675
	1 774 417	1 556 605

Underhåll

Lokaler	-	-
Gemensamma utrymmen	33 598	-
Värme	-	-
Tak	-	-
Port/entré	-	-
Brandskydd	-	7 125
Installationer	14 702	11 953
Ventilation	879 860	56 058
El	24 150	-
Lås	-	71 294
Byggnad	-	7 964
Fasader	-	94 184
	952 310	248 578

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 726 727 1 805 183

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	4 520	4 954
Arvode myndighetskrav	7 500	-
Revisionarvode	25 300	36 550
Förvalningsarvode ek.	114 491	111 057
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 706	-
Ekonomisk förvalt, hyror utöver avtal	-	449
Summa	154 517	153 010

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

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	120 500	186 900
Sociala kostnader	38 560	62 620
	159 060	249 520

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

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade 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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- vid årets början	-9 394 685	-8 658 832
- årets avskrivning enligt plan	-735 853	-735 853
	<u>-10 130 538</u>	<u>-9 394 685</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 494 541	56 230 394
Taxeringsvärde 2022 (nybyggnadsår 1938)		
Byggnader	47 000 000	47 000 000
Mark	15 572 000	15 572 000
	<u>62 572 000</u>	<u>62 572 000</u>
Bostäder (55 st bostadslägenheter, värdeår 2006)	45 000 000	45 000 000
Lokaler (värdeår 1960)	17 572 000	17 572 000
	<u>62 572 000</u>	<u>62 572 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2023	2022
Fordringar	6 405	6 405
Fordringar hos anställda	667	0
Skattekonto	637 212	556 028
Skattefordringar	288 336	64 613
Övriga korta fordringar	29 549	0
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	3 078 549	3 383 743
	<u>4 040 718</u>	<u>4 010 789</u>

Not 8 Kassa och bank

Bank	30 782	32 332
Summa	30 782	32 332

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB 6002	2024-11-11	4,71%	14 695 460	-45 533	14 740 993
SBAB 6029	2024-11-11	4,71%	14 783 051	-38 842	14 821 893
SBAB 6045	2026-11-12	3,78%	9 325 000	-500 000	9 825 000
			<u>38 803 511</u>	<u>-584 375</u>	<u>39 387 886</u>

Enligt K2 regelverk skall skulder som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen

redovisas som en kortfristig skuld och totalt 30 062 886 kr redovisas som en kortfristig skuld varav 584 375 kr utgörs av planenliga amorteringar. Lån 6045 förfaller till slutbetalning 2026-11-12.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

Södertälje 2024 -

Jouko Haikola
Styrelseledamot, ordförande

Doria Kesenci
Styrelseledamot

Douglas Harrfors
Styrelseledamot

Daniel Vinteg
Styrelseledamot

Viktoria Wallin
Styrelseledamot, sekreterare

Slobodan Susa
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Joakim Häll
Revisor
Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Neptunus 1938, org.nr. 769620-1651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Neptunus 1938 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Neptunus 1938 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång och behandla årsredovisningen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor