

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING 1/1 2014 - 31/12 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

| | |
|---|---|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 1 |
| RESULTATRÄKNING | 4 |
| BALANSRÄKNING | 5 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | 6 |
| NOTER OCH TILLÄGGSUPPGIFTER | 7 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | |
|---------------------|-------------|-----------|
| Ordinarie ledamöter | | Utsedd av |
| Per Molinder | Ordförande | Stämman |
| Kerstin Fischer | Sekreterare | Stämman |
| KG Bergqvist | Ledamot | Stämman |
| Ulf Kjelin | Ledamot | Stämman |
| Kristina Larsson | Ledamot | Stämman |

Styrelsesuppleanter

| | |
|------------------|---------|
| Peter Englund | Stämman |
| Josefina Nilsson | Stämman |
| Klas Ionzon | Stämman |

Ordinarie revisor

| | |
|-----------|---------|
| Jan Nyman | Stämman |
|-----------|---------|

Revisorssuppleant

| | |
|--------------------------------|---------|
| Helena Fernqvist, HF-konsulter | Stämman |
|--------------------------------|---------|

Valberedning

| | |
|--------------------|---------|
| Ingegerd Thorngren | Stämman |
| Mikael Bock | Stämman |

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Baggensudden 7:9 i Nacka Kommun med därpå uppförda 17 lägenheter i ett terrasshus, 6 lägenheter i två grändhus samt 11 lägenheter i fyra radhus.

Lägenhetsfördelning

| | | | |
|-------|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
| 6 | 4 | 17 | 7 |

Dessutom tillkommer

| | | |
|--------|-----------|---------------|
| Garage | P-platser | Gästparkering |
| 38 | 4 | 2 |

Total bostadsarea

4 265 kvm

Årets taxeringsvärde

63 901 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

51 785 000 kr

UC
RST
KG B

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkring AB.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

STILA/KL Redovisning har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Årets underhåll

Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2014. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 56 (2014-12-31)

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Neglinge Varvs stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter | 2 323 | 2 344 | 2 420 | 2 411 | 2 329 |
| Årets resultat | -551 | 125 | -1 026 | -2 | 122 |
| Resultat efter fondför. | -658 | 18 | 51 | -109 | 15 |
| Balansomslutning | 112 653 | 113 541 | 113 833 | 115 315 | 115 589 |

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 5%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum som medlemmar kan låna. Bokning sker via föreningens hemsida (www.neglingevarv.se).

UK
KBF
KLB
J
D

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat
Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 2 041 368 |
| Årets resultat före fondförändringar | -551 379 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -107 000 |
| | ----- |
| Summa överskott | 1 382 989 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 1 382 989 |
|----------------------------|-----------|

Vad beträffar föreningen resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

UK
KBF
KIB

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 108 935 | 2 108 561 |
| Värme och vattenavgifter 12:an | | 113 180 | 144 312 |
| Vattenavgifter gränd och radhus | | 65 462 | 68 832 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 35 680 | 21 919 |
| | | <u>2 323 257</u> | <u>2 343 624</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 2 | -200 651 | -210 836 |
| Planerat underhåll | 3 | 0 | 0 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -152 558 | -141 030 |
| Driftskostnader | 4 | -787 325 | -840 731 |
| Övriga kostnader | 5 | -29 106 | -6 373 |
| Personalkostnader | | -34 169 | -34 169 |
| Avskrivningar anläggningstillgångar | 6 | -1 101 108 | -292 302 |
| | | <u>-2 304 917</u> | <u>-1 525 441</u> |
| Rörelseresultat | | 18 340 | 818 183 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 7 | 41 217 | 53 257 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -610 936 | -746 462 |
| | | <u>-569 719</u> | <u>-693 205</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -551 379 | 124 978 |
| Årets resultat | | -551 379 | 124 978 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | -107 000 | -107 000 |
| lanspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 |
| | | <u>-107 000</u> | <u>-107 000</u> |
| Resultat efter fondförändring | | -658 379 | 17 978 |

UK
K67
K93

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella tillgångar

Byggnader och mark 8 108 282 549 109 256 400

Inventarier, verktyg och installationer 9 0 7 664

108 282 549 109 264 064

Summa anläggningstillgångar 108 282 549 109 264 064

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto 1 728 47 646

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter 10 43 502 46 551

45 230 94 197

Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen 0

Likviditetsplacering via Nordea 11 3 400 910 3 000 000

Kassa och bank

Bankmedel 924 203 1 182 848

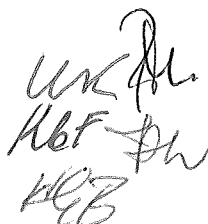
924 203 1 182 848

Summa omsättningstillgångar 4 370 343 4 277 045

SUMMA TILLGÅNGAR 112 652 892 113 541 109

Handwritten signatures and initials:
UKS
K6F
KEB

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 12 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 85 800 000 | 85 800 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 350 670 | 350 670 |
| Underhållsfond | | 330 979 | 223 979 |
| | | <u>86 481 649</u> | <u>86 374 649</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 041 368 | 2 023 389 |
| Årets resultat | | -551 379 | 124 978 |
| Avsättning underhållsfond | | -107 000 | -107 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 |
| | | <u>1 382 989</u> | <u>2 041 367</u> |
| Summa eget kapital | | 87 864 638 | 88 416 016 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 13 | 21 091 282 | 21 407 982 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 316 700 | 316 700 |
| Leverantörsskulder | | 71 442 | 50 690 |
| Skatteskulder | | 1 211 | 44 936 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 950 756 | 2 950 756 |
| Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | 14 | 356 863 | 354 028 |
| | | <u>3 696 972</u> | <u>3 717 110</u> |
| Summa skulder | | 24 788 254 | 25 125 092 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 112 652 892 | 113 541 108 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 24 900 000 | 24 900 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |



 U.K.

 ABF

 HCB

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivnin. | Antal år |
|-----------------------|-------------|----------|
| Byggnader | Rak | 100 |
| Inventarier | Rak | 10 - 30 |

Belopp i kr om inget annat anges

2014-12-31**2013-12-31****Not 1 Årsavgifter och hyror**

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 049 529 | 2 049 162 |
| Hyror p-platser | 59 406 | 59 400 |
| | <u>2 108 935</u> | <u>2 108 562</u> |

Not 2 Reparationer

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamma utrymmen | 0 | 1 150 |
| Vatten / avlopp | 68 612 | 69 415 |
| Värme | 70 254 | 16 408 |
| Ventilation | 0 | 0 |
| Elinstallationer | 14 275 | 21 885 |
| Övriga installationer | 21 689 | 14 965 |
| Huskropp | 3 125 | 30 205 |
| Gårdar och grönanläggningar | 8 115 | 8 096 |
| Garage och parkeringsplatser | 14 581 | 48 712 |
| | <u>200 651</u> | <u>210 836</u> |

Not 3 Planerat underhåll

| | | |
|---------|----------|----------|
| Fasader | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 4 Driftskostnader

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Bevakningskostnader | 2 641 | 1 283 |
| Gästparkering | 37 996 | 37 682 |
| Fastighetsförsäkring | 45 258 | 41 885 |
| Arvode förvaltning | 70 475 | 72 100 |
| Kabel-TV | 44 356 | 43 409 |
| IT-kostnader | 999 | 1 997 |
| Juridiska kostnader | 0 | 0 |
| Revisionsarvode | 5 000 | -1 500 |
| Möteskostnader | 5 850 | 4 307 |
| Gemensamma arrangemang | 2 917 | 3 294 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 27 181 | 30 705 |
| Trädgårdsskötsel | 44 375 | 53 953 |
| Städ | 38 506 | 33 344 |
| Obligatoriska besiktningar | 15 760 | 36 795 |
| Snöröjning | 35 719 | 41 812 |
| Förbrukningsmateriel | 3 439 | 13 549 |
| Vatten | 109 397 | 101 870 |
| El | 191 041 | 222 584 |
| Sophantering | 106 415 | 101 662 |
| | <u>787 325</u> | <u>840 731</u> |

Not 5 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Kreditupplysningar | 0 | 0 |
| Telefon | 4 388 | 4 214 |
| Köpta tjänster | 0 | 0 |
| Självrisk försäkring | 22 200 | 0 |
| Bankkostnader | 1 632 | 2 031 |
| Övriga externa kostnader | 886 | 128 |
| | <u>29 106</u> | <u>6 373</u> |

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 1 014 431 | 217 450 |
| Om- och tillbyggnader | 9 016 | 9 016 |
| Standardförbättringar | 69 997 | 58 038 |
| Inventarier, vertyg och installationer | 7 664 | 7 798 |
| | <u>1 101 108</u> | <u>292 302</u> |

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Ränteintäkter bank | 0 | 0 |
| Ränteintäkter avräkning Swedbank | 0 | 0 |
| Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen | 0 | 0 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 0 | 0 |
| Ränteintäkter Nordea | 41 217 | 53 257 |
| | <u>41 217</u> | <u>53 257</u> |

Not 8 Byggnader och mark

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 88 100 000 | 88 100 000 |
| Byggnadsinventarier | 613 303 | 613 303 |
| Mark | 22 500 000 | 22 500 000 |
| Standardförbättringar | 849 938 | 849 938 |

Handwritten signatures and initials:
 P. L. K.
 RCF
 J. B.

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | 112 063 241 | 112 063 241 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 119 593 | 0 |
| | 119 593 | 0 |
| Summa anskaffningsvärden | 112 182 834 | 112 063 241 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -2 486 635 | -2 269 185 |
| Standardförbättringar | -320 206 | -253 152 |
| | -2 806 841 | -2 522 337 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 014 431 | -217 450 |
| Årets avskrivningar standardförbättringar | -79 013 | -67 054 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 900 285 | -2 806 841 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 108 282 549 | 109 256 400 |
| Varav | | |
| Byggnader | 85 212 237 | 86 226 668 |
| Mark | 22 500 000 | 22 500 000 |
| Standardförbättringar | 570 312 | 529 732 |
| Taxeringsvärden | | |
| Baggensudden 7:9 | 63 901 000 | 51 785 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 63 901 000 | 51 785 000 |
| Varav byggnader | 33 911 000 | 30 272 000 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|--|---------|---------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 77 975 | 77 975 |
| | 77 975 | 77 975 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -77 975 | -70 311 |
| Maskiner | 7 664 | 7 798 |
| | -70 311 | -62 513 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | -7 664 | -7 798 |
| | -7 664 | -7 798 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -77 975 | -70 311 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 7 664 |

Handwritten signatures and initials:
 KBF
 KOB

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kabel-tvavgift | 11 222 | 11 089 |
| Förutbetald telefon | 0 | 991 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 718 | 8 068 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 305 | 11 211 |
| Förutbetald kostnad p-platser | 9 409 | 9 409 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 6 848 | 5 783 |
| | <u>43 502</u> | <u>46 551</u> |

Not 11 Likviditetsplacering

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | | |
| Likviditetsplacering via Nordea | 3 400 910 | 3 000 000 |
| Typ | Saldo | Ränta |
| 3 mån | 3 400 910 | 0,75% |
| | Slutdatum | |

Not 12 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt |
|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|
| Vid årets början | 350 670 | 85 800 000 | 223 979 | 2 041 367 |
| Förändring av underhållsfond | | | | -107 000 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 107 000 | |
| Uttag ur underhållsfond | | | | |
| Årets resultat | | | | -551 378 |
| Vid årets slut | <u>350 670</u> | <u>85 800 000</u> | <u>330 979</u> | <u>1 382 989</u> |

Not 13 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 21 407 982 | 21 724 682 |
| Avgår nästa års amortering | -316 700 | -316 700 |
| | <u>21 091 282</u> | <u>21 407 982</u> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

| Låneinstitut | Ränta | Ing skuld | Amort | Utg skuld |
|--|-------|-------------------|----------------|-------------------|
| Nordea Hypotek AB 3978 82 66142 1) | 3,650 | 5 184 000 | 129 600 | 5 054 400 |
| Nordea Hypotek AB 3978 85 77857 | 1,780 | 5 606 250 | 57 500 | 5 548 750 |
| Nordea Hypotek AB 3978 85 77865 | 1,801 | 5 749 647 | 0 | 5 749 647 |
| Nordea Hypotek AB 3978 86 60126 (nytecknat) 2) | 1,800 | | | 5 055 185 |
| Nordea Hypotek AB 3978 82 66150 (avslutat) | | 5 184 785 | 129 600 | |
| | | <u>21 724 682</u> | <u>316 700</u> | <u>21 407 982</u> |

1) Bundet till 2018-10-17

2) Bundet till 2019-11-20

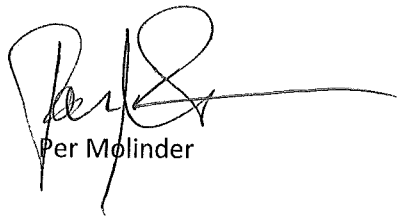
Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 316 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

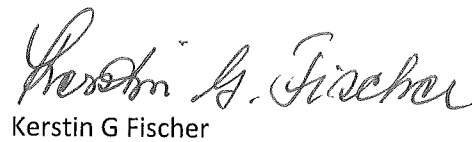
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

UK
ABF
CAR
DW


| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Upplupna räntekostnader | 73 756 | 99 625 |
| Upplupna elkostnader | 23 816 | 20 890 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 255 | 2 445 |
| Upplupen kostnad för snöröjning | 9 750 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 5 000 | 5 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 34 169 | 34 169 |
| Upplupen kostnad för städning | 3 594 | 3 594 |
| Övriga interimsskulder | 30 253 | 14 152 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 174 270 | 174 153 |
| | <hr/> | |
| | 356 863 | 354 028 |

Saltsjöbaden 2015-03-31


Per Molinder

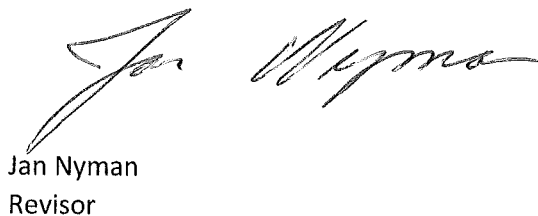

Kerstin G Fischer


KG Bergqvist


Ulf Kjelin


Kristina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- i april


Jan Nyman
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neglinge Varv, org.nr 769604-2378

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna sed kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till förfogande av föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för år 2014.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

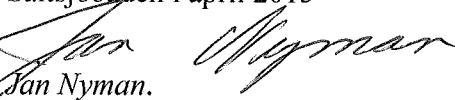
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Saltsjöbaden i april 2015


Jan Nyman.