

**BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378**

**ÅRSREDOVISNING
1/1 2017 - 31/12 2017**

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
Eva Hydén	Sekreterare	Stämman
KG Bergqvist	Ledamot	Stämman
Ulf Kjelin	Ledamot	Stämman
Kristina Larsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Josefina Nilsson Stämman

Ordinarie revisor

Jan Nyman Stämman

Revisorssuppleant

Ronny Westerlund Stämman

Valberedning

Gösta Kulling Stämman

Ronny Westerlund 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 65 851 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 851 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna .

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 6 april 2017. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 55 (2017-12-31)

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)	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	2 321	2 269	2 330	2 323	2 344
Årets resultat	-469	-558	-416	-551	125
Resultat efter fondför.	-576	-665	-523	-658	18
Balansomslutning	110 704	111 622	111 935	112 653	113 541

Årsavgifter

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

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelser 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).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	195 449
Årets resultat före fondförändringar	-468 530
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa underskott	-380 081

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-380 081
----------------------------	----------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 114 484	2 111 919
Värme och vattenavgifter 12:an		92 718	73 022
Vattenavgifter gränd och radhus		65 670	65 780
Övriga förvaltningsintäkter		48 125	18 143
		<u>2 320 997</u>	<u>2 268 864</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-194 404	-137 063
Fastighetsavgift/skatt		-153 034	-147 560
Driftskostnader	3	-902 032	-897 962
Övriga kostnader	4	-16 018	-7 426
Personalkostnader		-53 005	-53 214
Avskrivningar anläggningstillgångar	5	-1 093 444	-1 093 444
		<u>-2 411 937</u>	<u>-2 336 669</u>
Rörelseresultat		-90 940	-67 805
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	0	1 342
Räntekostnader och liknande poster		-377 590	-491 051
		<u>-377 590</u>	<u>-489 709</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		-468 530	-557 514
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-107 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-575 530	-664 514

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	7	105 008 299	106 101 743
		<u>105 008 299</u>	<u>106 101 743</u>
Summa anläggningstillgångar		105 008 299	106 101 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		7 422	1 847
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	8	50 375	46 038
Kundfordringar		8 250	11 250
		<u>66 047</u>	<u>59 135</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		5 173 835	4 904 023
		<u>5 173 835</u>	<u>4 904 023</u>
Summa omsättningstillgångar		5 239 882	4 963 158
SUMMA TILLGÅNGAR		110 248 181	111 064 901

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		651 979	544 979
		<u>86 802 649</u>	<u>86 695 649</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		195 450	859 963
Årets resultat		-468 530	-557 514
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-380 080</u>	<u>195 449</u>
Summa eget kapital		86 422 569	86 891 098
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	<u>20 054 936</u>	<u>20 371 635</u>
		20 054 936	20 371 635
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		374 198	374 198
Leverantörsskulder		42 254	83 370
Skatteskulder		12 762	7 178
Övriga kortfristiga skulder		2 964 928	2 951 256
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	11	376 534	386 165
		<u>3 770 676</u>	<u>3 802 167</u>
Summa skulder		23 825 612	24 173 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 248 181	111 064 900
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar		Avskrivnin.	Antal år
Byggnader		Rak	100
Inventarier		Rak	10 - 30

Belopp i kr om inget annat anges

	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser	64 955	62 390
	<u>2 114 484</u>	<u>2 111 919</u>
Not 2 Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	1 800
Vatten / avlopp	13 500	13 809
Värme	156 062	8 270
Ventilation	0	32 375
Elinstallationer	12 705	23 085
Övriga installationer	11 840	5 028
Huskropp	0	0
Gårdar och grönanläggningar	297	0
Garage och parkeringsplatser	0	52 696
	<u>194 404</u>	<u>137 063</u>
Not 3 Driftskostnader		
Bevakningskostnader	3 466	3 166
P-platser	37 631	37 636
Fastighetsförsäkring	69 157	56 130
Arvode förvaltning	86 250	83 575
Kabel-TV	46 884	45 912
IT-kostnader	0	999
Revisionsarvode	5 308	5 138
Möteskostnader	2 300	3 600
Gemensamma arrangemang	2 218	2 670
Övriga förvaltningskostnader	27 313	25 182
Trädgårdsskötsel	52 454	50 149
Städ	39 000	50 530
Obligatoriska besiktningar	17 505	18 417
Snöröjning	38 539	42 769
Förbrukningsmateriel	7 217	6 381
Vatten	112 915	106 322
El	220 686	227 428
Sophantering	133 189	131 958
	<u>902 032</u>	<u>897 962</u>
Not 4 Övriga kostnader		
Telefon	9 616	6 431
Självrisk försäkring	0	-10 174
Bankkostnader	1 292	1 086
Övriga externa kostnader	5 110	10 083
	<u>16 018</u>	<u>7 426</u>

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 014 431	1 014 431
Om- och tillbyggnader	9 016	9 016
Standardförbättringar	69 997	69 997
	<u>1 093 444</u>	<u>1 093 444</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter Nordea	0	1 342
	<u>0</u>	<u>1 342</u>

Not 7 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	969 531	969 531
	<u>112 182 834</u>	<u>112 182 834</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	112 182 834	112 182 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 529 928	-4 515 497
Standardförbättringar	-551 163	-472 150
	<u>-6 081 091</u>	<u>-4 987 647</u>
Årets avskrivningar byggnader	-1 014 431	-1 014 431
Årets avskrivningar standardförbättringar	-79 013	-79 013
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 174 535</u>	<u>-6 081 091</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>105 008 299</u>	<u>106 101 743</u>
Varav		
Byggnader	82 168 944	83 183 375
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	339 355	418 368

Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	65 851 000	65 851 000
Totalt taxeringsvärde	65 851 000	65 851 000
Varav byggnader	37 451 000	37 451 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	11 907	11 720
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 132	14 739
Förutbetald kostnad p-platser	9 406	9 409
Övriga förutbetalda kostnader	10 930	10 170
	50 375	46 038

Not 9 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	544 979	195 450
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			107 000	
Uttag ur underhållsfond				
Årets resultat				-468 530
Vid årets slut	350 670	85 800 000	651 979	-380 080

Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån		20 429 134
Avgår nästa års amortering		-374 198
		20 054 936

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 82 66142	1) 3,650	4 795 200	129 600	4 665 600
Nordea Hypotek AB 3978 85 77857	2,280	5 433 750	57 499	0
Nordea Hypotek AB 3978 85 77865	2,301	5 720 898	0	0
Nordea Hypotek AB 3978 87 70932	0,494	0	0	5 405 000
Nordea Hypotek AB 3978 87 70940	0,494	0	0	5 692 149
Nordea Hypotek AB 3978 86 60126	2) 1,800	4 795 985	129 600	4 666 385
		20 745 833	316 699	20 429 134

1) Bundet till 2018-10-17

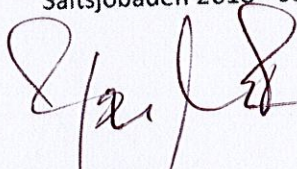
2) Bundet till 2019-11-20

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 374 198 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	42.878	72.454
Upplupna elkostnader	24.235	23.688
Upplupna kostnader för renhållning	2.732	4.444
Upplupen kostnad för snöröjning	0	0
Upplupna revisionsarvoden	5.308	5.308
Upplupna styrelsearvoden	53.005	53.005
Upplupen kostnad för städning	3.000	3.000
Övriga interimsskulder	51.732	47.030
Förutbetalda hyror och avgifter	183.566	177.236
	<hr/> 366.456	<hr/> 386.165

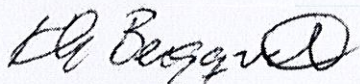
Saltsjöbaden 2018 - 03 - 26



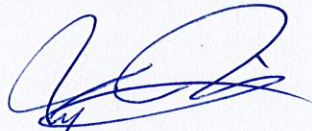
Per Molinder



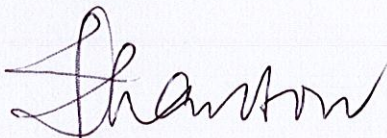
Eva Hydén



KG Bergqvist

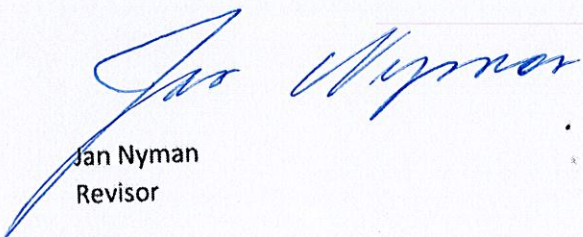


Ulf Kjelin



Kristina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-09



Jan Nyman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Neglinge Varv

Org.nr. 769604-2378

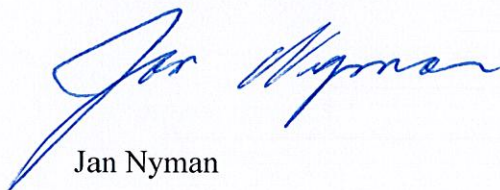
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Neglinge Varv för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller 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 redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjöbaden 2018-04-09



Jan Nyman