

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING 1/1 2015 - 31/12 2015

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

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleant

Ronny Westerlund	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Björn Jonsson	Stämman
Linda Segerström	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 64 651 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkring AB.

Handwritten signatures:
LFB
UK
2 per
ABF

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 20 april 2015. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 56 (2015-12-31)

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)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	2 330	2 323	2 344	2 420	2 411
Årets resultat	-416	-551	125	-1 026	-2
Resultat efter fondför.	-523	-658	18	51	-109
Balansomslutning	111 935	112 653	113 541	113 833	115 315

Årsavgifter

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

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 2 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

ELB
WK
Jh
Jh
Jh

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 382 989
Årets resultat före fondförändringar	-416 026
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa överskott	859 963

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	859 963
----------------------------	---------

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

LAB
LK
JL
KF

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 110 501	2 108 935
Värme och vattenavgifter 12:an		112 500	113 180
Vattenavgifter gränd och radhus		61 847	65 462
Övriga förvaltningsintäkter		44 840	35 680
		<u>2 329 688</u>	<u>2 323 257</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-181 131	-200 651
Fastighetsavgift/skatt		-144 585	-152 558
Driftskostnader	3	-829 639	-787 325
Övriga kostnader	4	-8 651	-29 106
Personalkostnader		-36 440	-34 169
Avskrivningar anläggningstillgångar	5	-1 087 362	-1 101 108
		<u>-2 287 808</u>	<u>-2 304 917</u>
Rörelseresultat		41 880	18 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	16 263	41 217
Räntekostnader och liknande poster		-474 169	-610 936
		<u>-457 906</u>	<u>-569 719</u>
Resultat efter finansiella poster		-416 026	-551 379
Årets resultat		-416 026	-551 379
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-107 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-523 026	-658 379

KLB

UK
Juh
KBF

BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella tillgångar

Byggnader och mark	7	107 195 187	108 282 549
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		<u>107 195 187</u>	<u>108 282 549</u>

Summa anläggningstillgångar 107 195 187 108 282 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		1 795	1 728
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	43 150	43 502
Kundfordringar		9 045	0
		<u>53 990</u>	<u>45 230</u>

Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Nordea	10	3 403 093	3 400 910

Kassa och bank

Bankmedel		1 282 503	924 203
		<u>1 282 503</u>	<u>924 203</u>

Summa omsättningstillgångar 4 739 586 4 370 343

SUMMA TILLGÅNGAR 111 934 773 112 652 892

KBF
UK
P. H. H.
KAB

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		437 979	330 979
		<u>86 588 649</u>	<u>86 481 649</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 382 989	2 041 368
Årets resultat		-416 026	-551 379
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>859 963</u>	<u>1 382 989</u>
Summa eget kapital		87 448 612	87 864 638
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	20 774 582	21 091 282
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		316 700	316 700
Leverantörsskulder		85 264	71 442
Skatteskulder		4 203	1 211
Övriga kortfristiga skulder		2 950 756	2 950 756
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	354 656	356 863
		<u>3 711 579</u>	<u>3 696 972</u>
Summa skulder		24 486 161	24 788 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 934 773	112 652 892
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Köf UK
 KAB Jm Jm

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges

2015-12-31**2014-12-31****Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser	60 972	59 406
	<u>2 110 501</u>	<u>2 108 935</u>

Not 2 Reparationer

Gemensamma utrymmen	16 675	0
Vatten / avlopp	3 105	68 612
Värme	72 435	70 254
Ventilation	47 501	0
Elinstallationer	9 280	14 275
Övriga installationer	906	21 689
Huskropp	30 095	3 125
Gårdar och grönanläggningar	1 134	8 115
Garage och parkeringsplatser	0	14 581
	<u>181 131</u>	<u>200 651</u>

Not 3 Driftskostnader

Bevakningskostnader	4 239	2 641
P-platser	37 636	37 996
Fastighetsförsäkring	47 021	45 258
Arvode förvaltning	77 675	70 475
Kabel-TV	44 888	44 356
IT-kostnader	0	999
Revisionsarvode	5 308	5 000
Möteskostnader	4 300	5 850
Gemensamma arrangemang	3 328	2 917
Övriga förvaltningskostnader	20 654	27 181
Trädgårdsskötsel	58 463	44 375
Städ	36 657	38 506
Obligatoriska besiktningar	17 911	15 760
Snöröjning	38 187	35 719
Förbrukningsmateriel	12 898	3 439
Vatten	101 755	109 397
El	193 200	191 041
Sophantering	125 519	106 415
	<u>829 639</u>	<u>787 325</u>

NBF
Luk
KAB
JAN

Not 4 Övriga kostnader

Telefon	7 653	4 388
Självrisk försäkring	0	22 200
Bankkostnader	998	1 632
Övriga externa kostnader	0	886
	<u>8 651</u>	<u>29 106</u>

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 014 431	1 014 431
Om- och tillbyggnader	9 016	9 016
Standardförbättringar	63 915	69 997
Inventarier, vertyg och installationer	0	7 664
	<u>1 087 362</u>	<u>1 101 108</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter Nordea	16 263	41 217
	<u>16 263</u>	<u>41 217</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	849 938
	<u>112 182 834</u>	<u>112 063 241</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	119 593
	<u>0</u>	<u>119 593</u>
Summa anskaffningsvärden	112 182 834	112 182 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 501 066	-2 486 635
Standardförbättringar	-399 219	-320 206
	<u>-3 900 285</u>	<u>-2 806 841</u>
Årets avskrivningar byggnader	-1 014 431	-1 014 431
Årets avskrivningar standardförbättringar	-72 931	-79 013
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 987 647</u>	<u>-3 900 285</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>107 195 187</u>	<u>108 282 549</u>

NBF
Ulk
Hus
OH
L213

Varav		
Byggnader	84 197 806	85 212 237
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	497 381	570 312
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	64 651 000	63 901 000
Totalt taxeringsvärde	64 651 000	63 901 000
Varav byggnader	34 481 000	33 911 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	11 478	11 222
Upplupna ränteintäkter	531	4 718
Förutbetalda försäkringspremier	11 904	11 305
Förutbetald kostnad p-platser	9 409	9 409
Övriga förutbetalda kostnader	9 828	6 848
	43 150	43 502

Not 10 Likviditetsplacering

Likviditetsplacering via Nordea		3 403 093	3 400 910
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
3 mån	3 403 093		Avsl 2016.

Handwritten signatures and initials:
 KBF LUK
 SW
 KUB SW

Not 11	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Vid årets början	350 670	85 800 000	330 979	1 382 989
	Förändring av underhållsfond				-107 000
	Avsättning till underhållsfond			107 000	
	Uttag ur underhållsfond				
	Årets resultat				-416 026
	Vid årets slut	350 670	85 800 000	437 979	859 963

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	21 091 282
Avgår nästa års amortering	-316 700
	<u>20 774 582</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut		Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 82 66142	1)	3,650	5 054 400	129 600	4 924 800
Nordea Hypotek AB 3978 85 77857		1,780	5 548 750	57 500	5 491 250
Nordea Hypotek AB 3978 85 77865		1,801	5 749 647	0	5 749 647
Nordea Hypotek AB 3978 86 60126	2)	1,800	5 055 185	129 600	4 925 585
			<u>21 407 982</u>	<u>316 700</u>	<u>21 091 282</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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	67 153	73 756
Upplupna elkostnader	21 431	23 816
Upplupna kostnader för renhållning	3 758	2 255
Upplupen kostnad för snöröjning	3 250	9 750
Upplupna revisionsarvoden	5 308	5 000
Upplupna styrelsearvoden	34 168	34 169
Upplupen kostnad för städning	2 875	3 594
Övriga interimsskulder	31 970	30 253
Förutbetalda hyror och avgifter	184 743	174 270
	<u>354 656</u>	<u>356 863</u>

Saltsjöbaden 2016- 04 - 20



Per Molinder



Kerstin G Fischer



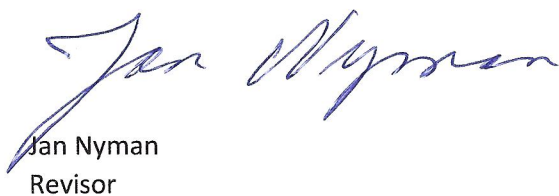
KG Bergqvist

Ulf Kjelin



Kristina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- 04-24



Jan Nyman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Neglinge Varv
Org.nr. 769604-2378

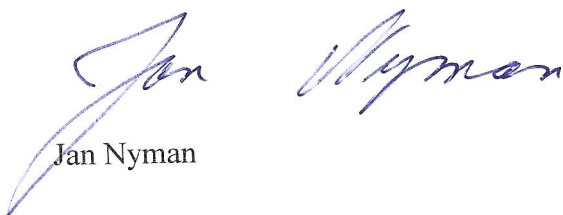
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Neglinge Varv för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjöbaden 2016-04-24


Jan Nyman