

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING
1/1 2013 - 31/12 2013

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
Akke Alberts	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 51 785 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 51 785 000 kr

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 24 april 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 57 (2013-12-31)

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 kostnadsteckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 344	2 420	2 411	2 329	2 263
Årets resultat	125	-1 026	-2	122	1
Resultat efter fondför.	18	51	-109	15	-105
Balansomslutning	113 541	113 833	115 315	115 589	115 763

Årsavgifter

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 2 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	2 023 389
Årets resultat före fondförändringar	124 978
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa överskott	2 041 367

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 041 367
----------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 108 561	2 118 036
Värme och vattenavgifter 12:an		144 312	214 963
Vattenavgifter gränd och radhus		68 832	52 751
Övriga förvaltningsintäkter		21 919	33 858
		<u>2 343 624</u>	<u>2 419 608</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-210 836	-261 159
Planerat underhåll	3	0	-1 183 871
Fastighetsavgift/skatt		-141 030	-139 230
Driftskostnader	4	-840 731	-823 722
Övriga kostnader	5	-6 373	-31 166
Personalkostnader		-34 169	-28 976
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-292 302	-285 909
		<u>-1 525 441</u>	<u>-2 754 033</u>
Rörelseresultat		818 183	-334 425
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	53 257	109 384
Räntekostnader och liknande poster		-746 462	-801 188
		<u>-693 205</u>	<u>-691 804</u>
Resultat efter finansiella poster		124 978	-1 026 229
Årets resultat		124 978	-1 026 229
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	1 183 871
		<u>-107 000</u>	<u>1 076 871</u>
Resultat efter fondförändring		17 978	50 642

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	8	109 256 400	109 540 904
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 664	15 462
		<u>109 264 064</u>	<u>109 556 366</u>
Summa anläggningstillgångar		109 264 064	109 556 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		47 646	16 171
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	10	46 551	38 414
		<u>94 197</u>	<u>54 585</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	3 400 000
Likviditetsplacering via Nordea	11	3 000 000	0
Kassa och bank			
Bankmedel		1 182 848	158 005
Avräkning med Swedbank		0	663 977
		<u>1 182 848</u>	<u>821 982</u>
Summa omsättningstillgångar		4 277 045	4 276 567
SUMMA TILLGÅNGAR		113 541 109	113 832 933

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		223 979	116 979
		<u>86 374 649</u>	<u>86 267 649</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 023 389	1 972 747
Årets resultat		124 978	-1 026 229
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	1 183 871
		<u>2 041 367</u>	<u>2 023 389</u>
Summa eget kapital		88 416 016	88 291 038
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	21 407 982	21 846 987
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		316 700	194 415
Leverantörsskulder		50 690	26 187
Skatteskulder		44 936	81 191
Övriga kortfristiga skulder		2 950 756	2 954 182
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	14	354 028	438 933
		<u>3 717 110</u>	<u>3 694 908</u>
Summa skulder		25 125 092	25 541 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 541 108	113 832 933
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges

2013-12-31

2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder	2 049 162	2 049 561
Hyror p-platser	59 400	68 475
	<u>2 108 562</u>	<u>2 118 036</u>

Not 2 Reparationer

Gemensamma utrymmen	1 150	8 781
Vatten / avlopp	69 415	21 348
Värme	16 408	13 865
Ventilation	0	2 880
Elinstallationer	21 885	14 931
Övriga installationer	14 965	123 033
Huskropp	30 205	0
Gårdar och grönanläggningar	8 096	53 512
Garage och parkeringsplatser	48 712	22 809
	<u>210 836</u>	<u>261 159</u>

Not 3 Planerat underhåll

Fasader	0	1 183 871
		<u>1 183 871</u>

Not 4 Driftskostnader

Bevakningskostnader	1 283	2 461
Gästparkering	37 682	44 336
Fastighetsförsäkring	41 885	32 721
Arvode förvaltning	72 100	78 154
Kabel-TV	43 409	42 152
IT-kostnader	1 997	13 204
Juridiska kostnader	0	200
Revisionsarvode	-1 500	11 250
Möteskostnader	4 307	4 305

EGB
Ru *KGF* *UK*

Gemensamma arrangemang	3 294	0
Övriga förvaltningskostnader	30 705	28 703
Trädgårdsskötsel	53 953	31 569
Städ	33 344	38 800
Obligatoriska besiktningar	36 795	14 852
Snöröjning	41 812	61 044
Förbrukningsmateriel	13 549	9 324
Vatten	101 870	109 968
El	222 584	227 932
Sophantering	101 662	72 747
	<u>840 731</u>	<u>823 722</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	0
Telefon	4 214	4 276
Köpta tjänster	0	14 805
Konsultarvoden	0	11 250
Bankkostnader	2 031	835
Övriga externa kostnader	128	0
	<u>6 373</u>	<u>31 166</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	217 450	211 057
Om- och tillbyggnader	9 016	9 016
Standardförbättringar	58 038	58 038
Inventarier, vertyg och installationer	7 798	7 798
	<u>292 302</u>	<u>285 909</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	0	30
Ränteintäkter avräkning Swedbank	0	433
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	0	108 814
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	35
Ränteintäkter Nordea	53 257	73
	<u>53 257</u>	<u>109 384</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	820 876
	<u>112 063 241</u>	<u>112 034 179</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	29 063
	<u>0</u>	<u>29 063</u>
Summa anskaffningsvärden	112 063 241	112 063 241
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 269 185	-2 058 128
Standardförbättringar	-253 152	-186 098
	<u>-2 522 337</u>	<u>-2 244 226</u>
Årets avskrivningar byggnader	-217 450	-211 057
Årets avskrivningar standardförbättringar	-67 054	-67 054
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 806 841	-2 522 337
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>109 256 400</u>	<u>109 540 904</u>
Varav		
Byggnader	86 226 668	86 444 118
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	529 732	596 786
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>51 785 000</u>	<u>51 785 000</u>
Totalt taxeringsvärde	51 785 000	51 785 000
Varav byggnader	30 272 000	30 272 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	<u>77 975</u>	<u>77 975</u>
	77 975	77 975
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-70 311	-62 513
Maskiner	7 798	7 798
	<u>-62 513</u>	<u>-54 715</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	-7 798	-7 798
	<u>-7 798</u>	<u>-7 798</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-70 311</u>	<u>-62 513</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>7 664</u>	<u>15 462</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	11 089	10 851
Förutbetald telefon	991	1 034
Upplupna ränteintäkter	8 068	11 688
Förutbetalda försäkringspremier	11 211	8 241
Förutbetald intäkt p-plats	9 409	6 600
Övriga förutbetalda kostnader	5 783	
	<u>46 551</u>	<u>38 414</u>

Not 11 Likviditetsplacering

Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 400 000	
Likviditetsplacering via Nordea	3 000 000		
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
3 mån	3 000 000		

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	116 979	2 023 389
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			107 000	
Uttag ur underhållsfond				
Årets resultat				124 978
Vid årets slut	350 670	85 800 000	223 979	2 041 367

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	21 724 682	22 041 402
Avgår nästa års amortering	-316 700	-194 415
	<u>21 407 982</u>	<u>21 846 987</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 82 66142	3,650	5 313 600	129 600	5 184 000
Nordea Hypotek AB 3978 85 77857	1) 4,200	5 663 750	57 500	5 606 250
Nordea Hypotek AB 3978 85 77865	2,834	5 749 647	0	5 749 647
Nordea Hypotek AB 3978 86 30405 (nytecknat)	2) 2,169		129 600	5 184 785
Nordea Hypotek AB 3978 82 66150 (avslutat)	3,800	5 314 405		
		<u>22 041 402</u>	<u>316 700</u>	<u>21 724 682</u>

1) Bundet till 2014-05-21

2) Bundet till 2014-12-15

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

Handwritten signatures and initials:
KGB
KGF
MK

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	99 625	133 174
Upplupna elkostnader	20 890	29 515
Upplupna kostnader för renhållning	2 445	2 936
Upplupen kostnad för snöröjning	0	36 375
Upplupna revisionsarvoden	5 000	11 500
Upplupna styrelsearvoden	34 169	31 541
Upplupen kostnad för städning	3 594	2 500
Övriga interimsskulder	14 152	33 431
Förutbetalda hyror och avgifter	174 153	157 961
	<hr/>	<hr/>
	354 028	438 933

Saltsjöbaden 2014-~~04~~-14


Per Molinder

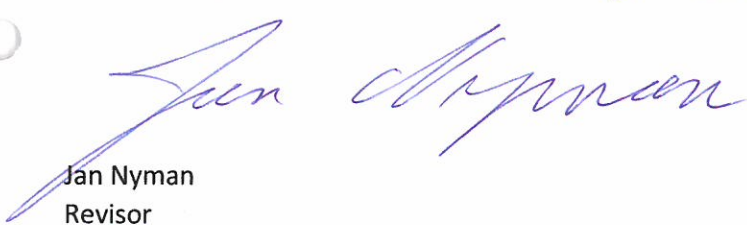

Kerstin G Fischer


KG Bergqvist


Ulf Kjelin


Kristina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- ~~04~~-22


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 2013.

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 2013 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 dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 vinst 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 vinst 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 ersättningsskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjöbaden 2014-04-22

Jan Nyman

