

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 - 31/12 2016

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
Barbro Lundholm	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 64 651 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Vardia Insurance Group ASA.

Handwritten signatures and initials: KAS, 24, and other illegible marks.

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: 55 (2016-12-31)

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)	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	2 269	2 330	2 323	2 344	2 420
Årets resultat	-558	-416	-551	125	-1026
Resultat efter fondför.	-665	-523	-658	18	51
Balansomslutning	111 622	111 935	112 653	113 541	113 833

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '24' and several illegible signatures.

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	859 963
Årets resultat före fondförändringar	-557 514
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa överskott	195 449

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	195 449
----------------------------	---------

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

KAB
EH
D
UK
DW

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 111 919	2 110 501
Värme och vattenavgifter 12:an		73 022	112 500
Vattenavgifter gränd och radhus		65 780	61 847
Övriga förvaltningsintäkter		18 143	44 840
		<u>2 268 864</u>	<u>2 329 688</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-137 063	-181 131
Fastighetsavgift/skatt		-147 560	-144 585
Driftskostnader	3	-897 962	-829 639
Övriga kostnader	4	-7 426	-8 651
Personalkostnader		-53 214	-36 440
Avskrivningar anläggningstillgångar	5	-1 093 444	-1 087 362
		<u>-2 336 669</u>	<u>-2 287 808</u>
Rörelseresultat		-67 805	41 880
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	1 342	16 263
Räntekostnader och liknande poster		-491 051	-474 169
		<u>-489 709</u>	<u>-457 906</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		-557 514	-416 026
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-107 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-664 514	-523 026

LCB
24
Din
Ull
Din

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella tillgångar

Byggnader och mark	7	106 101 743	107 195 187
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		<u>106 101 743</u>	<u>107 195 187</u>

Summa anläggningstillgångar **106 101 743** **107 195 187**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		1 847	1 795
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	46 038	43 150
Kundfordringar		11 250	9 045
		<u>59 135</u>	<u>53 990</u>

Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Nordea	10	0	3 403 093

Kassa och bank

Bankmedel		4 904 023	1 282 503
		<u>4 904 023</u>	<u>1 282 503</u>

Summa omsättningstillgångar **4 963 158** **4 739 586**

SUMMA TILLGÅNGAR **111 064 901** **111 934 773**

KOB
EH
Jen
AK
SH

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		544 979	437 979
		<u>86 695 649</u>	<u>86 588 649</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		859 963	1 382 989
Årets resultat		-557 514	-416 026
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>195 449</u>	<u>859 963</u>
Summa eget kapital		86 891 098	87 448 612
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	<u>20 371 635</u>	<u>20 774 582</u>
		20 371 635	20 774 582
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		374 198	316 700
Leverantörsskulder		83 370	85 264
Skatteskulder		7 178	4 203
Övriga kortfristiga skulder		2 951 256	2 950 756
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	386 165	354 656
		<u>3 802 167</u>	<u>3 711 579</u>
Summa skulder		24 173 802	24 486 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 064 900	111 934 773
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

2016-12-31**2015-12-31****Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser	62 390	60 972
	<u>2 111 919</u>	<u>2 110 501</u>

Not 2 Reparationer

Gemensamma utrymmen	1 800	16 675
Vatten / avlopp	13 809	3 105
Värme	8 270	72 435
Ventilation	32 375	47 501
Elinstallationer	23 085	9 280
Övriga installationer	5 028	906
Huskropp	0	30 095
Gårdar och grönanläggningar	0	1 134
Garage och parkeringsplatser	52 696	0
	<u>137 063</u>	<u>181 131</u>

Not 3 Driftskostnader

Bevakningskostnader	3 166	4 239
P-platser	37 636	37 636
Fastighetsförsäkring	56 130	47 021
Arvode förvaltning	83 575	77 675
Kabel-TV	45 912	44 888
IT-kostnader	999	0
Revisionsarvode	5 138	5 308
Möteskostnader	3 600	4 300
Gemensamma arrangemang	2 670	3 328
Övriga förvaltningskostnader	25 182	20 654
Trädgårdsskötsel	50 149	58 463
Städ	50 530	36 657
Obligatoriska besiktningar	18 417	17 911
Snöröjning	42 769	38 187
Förbrukningsmateriel	6 381	12 898
Vatten	106 322	101 755
El	227 428	193 200
Sophantering	131 958	125 519
	<u>897 962</u>	<u>829 639</u>

LAB
SH UK
SH

Not 4 Övriga kostnader

Telefon		
Självrisk försäkring	6 431	7 653
Bankkostnader	-10 174	0
Övriga externa kostnader	1 086	998
	10 083	0
	<u>7 426</u>	<u>8 651</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	63 915
	<u>1 093 444</u>	<u>1 087 362</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter Nordea	1 342	16 263
	<u>1 342</u>	<u>16 263</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	-4 515 497	-3 501 066
Standardförbättringar	-472 150	-399 219
	<u>-4 987 647</u>	<u>-3 900 285</u>
Årets avskrivningar byggnader	-1 014 431	-1 014 431
Årets avskrivningar standardförbättringar	-79 013	-72 931
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 081 091</u>	<u>-4 987 647</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>106 101 743</u>	<u>107 195 187</u>

KAB
24 UK
PW

Varav		
Byggnader		
Mark	83 183 375	84 197 806
Standardförbättringar	22 500 000	22 500 000
	418 368	497 381
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	65 851 000	64 651 000
Totalt taxeringsvärde	65 851 000	64 651 000
Varav byggnader	37 451 000	34 481 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	11 720	11 478
Upplupna ränteintäkter	0	531
Förutbetalda försäkringspremier	14 739	11 904
Förutbetald kostnad p-platser	9 409	9 409
Övriga förutbetalda kostnader	10 170	9 828
	46 038	43 150

Not 10 Likviditetsplacering

Likviditetsplacering via Nordea		0	3 403 093
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
			Avsl 2016.

LAB
 SH
 Jm
 MK
 JW

Not 11	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Vid årets början	350 670	85 800 000	437 979	859 963
	Förändring av underhållsfond				-107 000
	Avsättning till underhållsfond			107 000	
	Uttag ur underhållsfond				
	Årets resultat				-557 514
	Vid årets slut	350 670	85 800 000	544 979	195 449

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	20 745 833
Avgår nästa års amortering	-374 198
	20 371 635

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut		Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 82 66142	1)	3,650	4 924 800	129 600	4 795 200
Nordea Hypotek AB 3978 85 77857		2,280	5 491 250	57 500	5 433 750
Nordea Hypotek AB 3978 85 77865		2,301	5 749 647	28 749	5 720 898
Nordea Hypotek AB 3978 86 60126	2)	1,800	4 925 585	129 600	4 795 985
			21 091 282	345 449	20 745 833

1) Bundet till 2018-10-17

2) Bundet till 2019-11-20

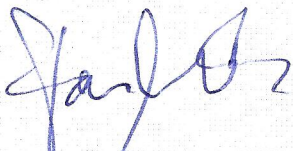
Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 374 198 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	72 454	67 153
Upplupna elkostnader	23 688	21 431
Upplupna kostnader för renhållning	4 444	3 758
Upplupen kostnad för snöröjning	0	3 250
Upplupna revisionsarvoden	5 308	5 308
Upplupna styrelsearvoden	53 005	34 168
Upplupen kostnad för städning	3 000	2 875
Övriga interimsskulder	47 030	31 970
Förutbetalda hyror och avgifter	177 236	184 743
	386 165	354 656

KAB
 24
 JH
 UK
 JH

Saltsjöbaden 2017-03-27



Per Molinder



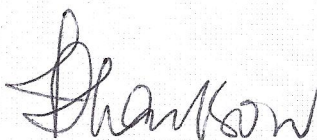
Eva Hydén



KG Bergqvist

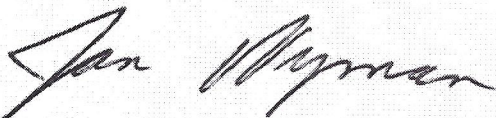


Ulf Kjellin



Kristina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-28



Jan Nyman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

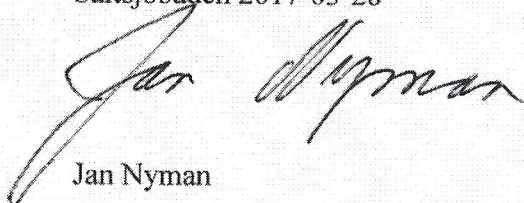
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Neglinge Varv för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

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

Saltsjöbaden 2017-03-28



Jan Nyman