

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING
1/1 2018 - 31/12 2018

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
Åke Rådberg	Ordförande	Stämman
Lars Tornérhielm	Ledamot	Stämman
Josefina Nilsson	Ledamot	Stämman
Kristina Larsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

KG Bergqvist		Stämman
Ulf Kjelin		Stämman
Åsa Preuss	Sekreterare	Stämman

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleant

Martin Sundelin		Stämman
-----------------	--	---------

Valberedning

Akke Alberts		Stämman
Martin Sundelin		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 79 915 000 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 12 april 2018. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året har planket mot Neglinge Center renoverats. Dessutom har samtliga återstående värmepumpar i grändhusen/radhusen bytts ut.

Antal medlemmar: 54 (2018-12-31)

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)	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	2 302	2 321	2 269	2 330	2 323
Årets resultat	-612	-469	-558	-416	-551
Resultat efter fondför.	-719	-576	-665	-523	-658
Balansomslutning	108 979	110 248	111 622	111 935	112 653

Årsavgifter

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 2 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).

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

Balanserat resultat	-380 081
Årets resultat före fondförändringar	-612 363
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa underskott	-1 099 444

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 099 444
----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 114 191	2 114 484
Värme och vattenavgifter 12:an		96 300	92 718
Vattenavgifter gränd och radhus		58 042	65 670
Övriga förvaltningsintäkter		33 725	48 125
		<u>2 302 258</u>	<u>2 320 997</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-313 869	-194 404
Fastighetsavgift/skatt		-155 533	-153 034
Driftskostnader	3	-975 667	-902 032
Övriga kostnader	4	-19 283	-16 018
Personalkostnader		-48 953	-53 005
Avskrivningar anläggningstillgångar	5	-1 101 508	-1 093 444
		<u>-2 614 813</u>	<u>-2 411 937</u>
Rörelseresultat		-312 555	-90 940
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-299 809	-377 590
		<u>-299 809</u>	<u>-377 590</u>
Resultat efter finansiella poster		-612 364	-468 530
Årets resultat		-612 364	-468 530
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-107 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-719 364	-575 530

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella tillgångar

Byggnader och mark

6

104 915 529

105 008 299

104 915 529

105 008 299

Summa anläggningstillgångar

104 915 529

105 008 299

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto

7 532

7 422

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

7

50 361

50 375

Kundfordringar

9 436

8 250

67 329

66 047

Kassa och bank

Bankmedel

3 996 341

5 173 835

3 996 341

5 173 835

Summa omsättningstillgångar

4 063 670

5 239 882

SUMMA TILLGÅNGAR

108 979 199

110 248 181

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		758 979	651 979
		<u>86 909 649</u>	<u>86 802 649</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-380 080	195 450
Årets resultat		-612 364	-468 530
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-1 099 444</u>	<u>-380 080</u>
Summa eget kapital		85 810 205	86 422 569
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	<u>19 735 736</u>	<u>20 054 936</u>
		19 735 736	20 054 936
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		374 198	374 198
Leverantörsskulder		159 989	42 254
Skatteskulder		12 961	12 762
Övriga kortfristiga skulder		2 606 756	2 964 928
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	10	279 354	376 534
		<u>3 433 258</u>	<u>3 770 676</u>
Summa skulder		23 168 994	23 825 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 979 199	110 248 181
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivnin</u>	<u>Antal år</u>	
Byggnader	Rak	100	
Inventarier	Rak	10 - 30	

Belopp i kr om inget annat anges

	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser	64 662	64 955
	<u>2 114 191</u>	<u>2 114 484</u>

Not 2 Reparationer

Gemensamma utrymmen	3 463	0
Vatten / avlopp	0	13 500
Värme	125 771	156 062
Ventilation	0	0
Elinstallationer	20 185	12 705
Övriga installationer	12 665	11 840
Huskropp	138 986	0
Gårdar och grönanläggningar	374	297
Garage och parkeringsplatser	12 425	0
	<u>313 869</u>	<u>194 404</u>

Not 3 Driftskostnader

Bevakningskostnader	3 796	3 466
P-platser	38 292	37 631
Fastighetsförsäkring	72 547	69 157
Arvode förvaltning	90 562	86 250
Kabel-TV	47 630	46 884
IT-kostnader	0	0
Revisionsarvode	5 308	5 308
Möteskostnader	6 700	2 300
Gemensamma arrangemang	5 693	2 218
Övriga förvaltningskostnader	26 954	27 313
Trädgårdsskötsel	68 278	52 454
Städ	37 307	39 000
Obligatoriska besiktningar	20 755	17 505
Snöröjning	50 251	38 539
Förbrukningsmateriel	29 984	7 217
Vatten	109 210	112 915
El	225 029	220 686
Sophantering	137 371	133 189
	<u>975 667</u>	<u>902 032</u>

Not 4 Övriga kostnader

Telefon	12 148	9 616
Självrisk försäkring		0
Bankkostnader	1 330	1 292
Övriga externa kostnader	5 805	5 110
	<u>19 283</u>	<u>16 018</u>

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 014 431	1 014 431
Om- och tillbyggnader	0	9 016
Standardförbättringar	87 077	69 997
	<u>1 101 508</u>	<u>1 093 444</u>

Not 6 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		
Byggnadsinventarier	928 440	0
Standardförbättringar	80 298	0
	<u>1 008 738</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	113 191 572	112 182 834
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 544 359	-5 529 928
Standardförbättringar	-630 176	-551 163
	<u>-7 174 535</u>	<u>-6 081 091</u>
Årets avskrivningar byggnader	-1 014 431	-1 014 431
Årets avskrivningar standardförbättringar	-87 077	-79 013
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 276 043</u>	<u>-7 174 535</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>104 915 529</u>	<u>105 008 299</u>
Varav		
Byggnader	81 154 513	82 168 944
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	1 261 016	339 355
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	79 915 000	65 851 000
Totalt taxeringsvärde	<u>79 915 000</u>	<u>65 851 000</u>
Varav byggnader	42 669 000	37 451 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	12 165	11 907
Förutbetalda försäkringspremier	18 135	18 132
Förutbetald kostnad p-platser	10 746	9 406
Övriga förutbetalda kostnader	9 315	10 930
	<u>50 361</u>	<u>50 375</u>

Not 8 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	651 979	-380 080
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			107 000	
Uttag ur underhållsfond				
Årets resultat				-612 364
Vid årets slut	<u>350 670</u>	<u>85 800 000</u>	<u>758 979</u>	<u>-1 099 444</u>

Not 9 Fastighetslån

Fastighetslån	20 109 934	20 429 134
Avgår nästa års amortering	-374 198	-374 198
	<u>19 735 736</u>	<u>20 054 936</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 82 66142	3,650	4 665 600	129 600	0
Nordea Hypotek AB 3978 88 29848	1) 0,525	5 405 000	30 000	5 375 000
Nordea Hypotek AB 3978 88 29856	1) 0,525	5 692 149	30 000	5 662 149
Nordea Hypotek AB 3978 88 60974	2) 1,750		0	4 536 000
Nordea Hypotek AB 3978 86 60126	3) 1,800	4 666 385	129 600	4 536 785
		<u>20 429 134</u>	<u>319 200</u>	<u>20 109 934</u>

1) Bundet till 2019-04-15. Ersätter 3978 87 70932 resp 3978 87 70940.

2) Bundet till 2023-10-18

3) Bundet till 2019-11-20

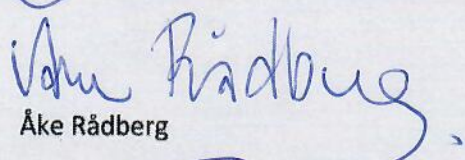
Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 374 198 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

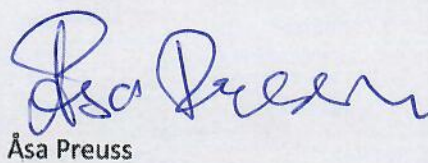
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

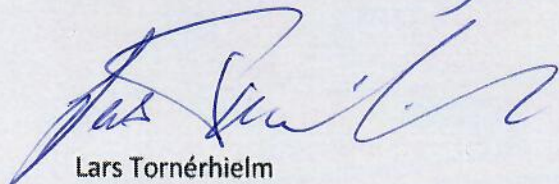
Upplupna räntekostnader	32 501	42 878
Upplupna elkostnader	25 049	24 235
Upplupna kostnader för renhållning	5 266	2 732
Upplupen kostnad för snöröjning	0	0

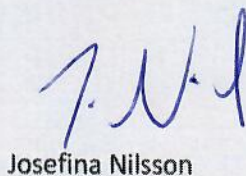
Upplupna revisionsarvoden	5 309	5 308
Upplupna styrelsearvoden	48 953	53 005
Upplupen kostnad för städning	6 644	3 000
Övriga interimsskulder	15 566	51 732
Förutbetalda hyror och avgifter	140 066	183 566
	<hr/> 279 354	<hr/> 366 456

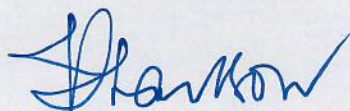
Saltsjöbaden 2019 - 03-27


Åke Rådberg


Åsa Preuss

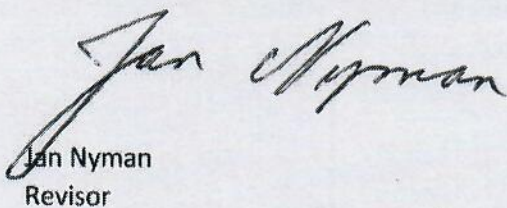

Lars Tornérhielm


Josefina Nilsson



Kristina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-02


Jan Nyman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

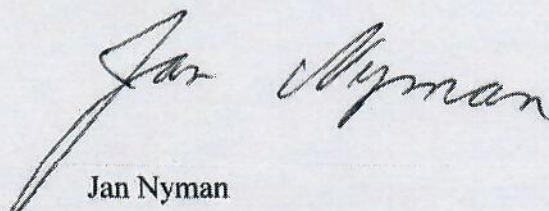
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Neglinge Varv för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjöbaden 2019- 04-02



Jan Nyman