

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING
1/1 2019 - 31/12 2019

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
Åsa Preuss	Sekreterare	Stämman
Kristina Larsson	Ledamot	Stämman
Lina Ekelin	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

KG Bergqvist	Stämman
Ulf Kjelin	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 85 115 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 915 000 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 23 april 2019. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året har nedfarten till garaget asfalterats om. Dessutom har bergvärmepannan i 12:an delvis renoverats och "champagnekorkarna" på vattenledningarna in i radhusen bytts ut.

Antal medlemmar: 54 (2019-12-31)

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)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 295	2 302	2 321	2 269	2 330
Årets resultat	-774	-612	-469	-558	-416
Resultat efter fondför.	-881	-719	-576	-665	-523
Balansomslutning	105 375	108 979	110 248	111 622	111 935

Årsavgifter

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 3 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	-1 099 444
Årets resultat före fondförändringar	-773 642
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa underskott	-1 980 086

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 980 086
----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 119 518	2 114 191
Värme och vattenavgifter 12:an		58 806	96 300
Vattenavgifter gränd och radhus		62 512	58 042
Övriga förvaltningsintäkter		54 263	33 725
		<u>2 295 098</u>	<u>2 302 258</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-438 254	-313 869
Fastighetsavgift/skatt		-160 192	-155 533
Driftskostnader	3	-1 016 288	-975 667
Övriga kostnader	4	-18 568	-19 283
Personalkostnader		-54 051	-48 953
Avskrivningar anläggningstillgångar	5	-1 096 685	-1 101 508
		<u>-2 784 038</u>	<u>-2 614 813</u>
Rörelseresultat		-488 940	-312 555
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-284 702	-299 809
		<u>-284 702</u>	<u>-299 809</u>
Resultat efter finansiella poster		-773 642	-612 364
Årets resultat		-773 642	-612 364
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-107 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-880 642	-719 364

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella tillgångar

Byggnader och mark

6

101 918 353

104 915 529

101 918 353

104 915 529

Summa anläggningstillgångar

101 918 353

104 915 529

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto

7 532

7 532

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

7

128 645

50 361

Kundfordringar

10 681

9 436

146 858

67 329

Kassa och bank

Bankmedel

3 309 368

3 996 341

3 309 368

3 996 341

Summa omsättningstillgångar

3 456 226

4 063 670

SUMMA TILLGÅNGAR

105 374 579

108 979 199

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-1 099 444	-380 080
Årets resultat		-773 642	-612 364
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-1 980 086</u>	<u>-1 099 444</u>
Summa eget kapital		84 929 563	85 703 205
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	<u>19 355 734</u>	<u>19 735 736</u>
		19 355 734	19 735 736
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		377 100	374 198
Leverantörsskulder		202 143	159 989
Skatteskulder		12 952	12 961
Övriga kortfristiga skulder		1 000	2 606 756
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	10	389 088	279 354
		<u>982 283</u>	<u>3 433 258</u>
Summa skulder		20 338 017	23 168 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 267 580	108 872 199
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

	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser	69 989	64 662
	<u>2 119 518</u>	<u>2 114 191</u>
Not 2 Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	3 463
Vatten / avlopp	175 013	0
Värme	102 873	125 771
Hamn	1 813	0
Elinstallationer	24 790	20 185
Övriga installationer	4 742	12 665
Huskropp	13 925	138 986
Gårdar och grönanläggningar	113 457	374
Garage och parkeringsplatser	1 641	12 425
	<u>438 254</u>	<u>313 869</u>
Not 3 Driftskostnader		
Bevakningskostnader	4 096	3 796
P-platser	42 588	38 292
Fastighetsförsäkring	73 379	72 547
Arvode förvaltning	90 594	90 562
Kabel-TV	48 686	47 630
IT-kostnader	0	0
Revisionsarvode	5 307	5 308
Möteskostnader	6 875	6 700
Gemensamma arrangemang	11 595	5 693
Övriga förvaltningskostnader	26 750	26 954
Trädgårdsskötsel	66 103	68 278
Städ	42 070	37 307
Obligatoriska besiktningar	20 464	20 755
Snöröjning	50 701	50 251
Förbrukningsmateriel	12 946	29 984
Vatten	102 618	109 210
El	241 875	225 029
Sophantering	169 641	137 371
	<u>1 016 288</u>	<u>975 667</u>
Not 4 Övriga kostnader		
Telefon	10 256	12 148
Självrisk försäkring		
Bankkostnader	1 330	1 330
Övriga externa kostnader	6 982	5 805
	<u>18 568</u>	<u>19 283</u>

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 001 234	1 014 431
Om- och tillbyggnader	95 451	0
Standardförbättringar		87 077
	<u>1 096 685</u>	<u>1 101 508</u>

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	88 100 000	88 100 000
Byggnadsinventarier	1 541 743	613 303
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	1 049 829	969 531
	<u>113 191 572</u>	<u>112 182 834</u>
Årets anskaffningar		
Byggnadsinventarier	0	928 440
Standardförbättringar	83 739	80 298
Uppgörelse JM AB	-1 984 230	
	<u>-1 900 491</u>	<u>1 008 738</u>
Summa anskaffningsvärden	111 291 081	113 191 572
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 558 790	-6 544 359
Standardförbättringar	-807 412	-630 176
	<u>-8 366 202</u>	<u>-7 174 535</u>
Årets avskrivningar byggnader	-1 001 234	-1 014 431
Årets avskrivningar standardförbättringar	-5 292	-87 077
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 372 728</u>	<u>-8 276 043</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>101 918 353</u>	<u>104 915 529</u>
Varav		
Byggnader	79 097 489	81 154 513
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	320 864	1 261 016
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	85 115 000	79 915 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 115 000</u>	<u>79 915 000</u>
Varav byggnader	45 269 000	42 669 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	12 446	12 165
Förutbetalda försäkringspremier	18 414	18 135
Förutbetald kostnad p-platser	11 874	10 746
Övriga förutbetalda kostnader	85 911	9 315
	<u>128 645</u>	<u>50 361</u>

Not 8 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	758 979	-1 099 444
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			107 000	
Uttag ur underhållsfond				
Årets resultat				-773 642
Vid årets slut	<u>350 670</u>	<u>85 800 000</u>	<u>865 979</u>	<u>-1 980 086</u>

Not 9 Fastighetslån

Fastighetslån	19 732 834	20 109 934
Avgår nästa års amortering	-377 100	-374 198
	<u>19 355 734</u>	<u>19 735 736</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 88 99013	1) 1,180		0 28 950	5 316 050
Nordea Hypotek AB 3978 88 29848	0,525	5 375 000	30 000	0
Nordea Hypotek AB 3978 88 29856	0,525	5 662 149	30 000	0
Nordea Hypotek AB 3978 88 60974	2) 1,750	4 536 000	129 600	4 406 400
Nordea Hypotek AB 3978 86 60126	1,800	4 536 785	129 600	0
Nordea Hypotek AB 3978 88 99021	3) 1,420		0 28 950	5 603 199
Nordea Hypotek AB 3978 89 39112	4) 1,140		0	4 407 185
		<u>20 109 934</u>	<u>377 100</u>	<u>19 732 834</u>

1) Bundet till 2022-04-20

2) Bundet till 2023-10-18

3) Bundet till 2024-04-17

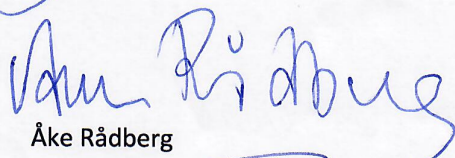
4) Bundet till 2024-11-20

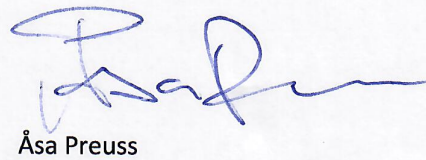
Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 377 100 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

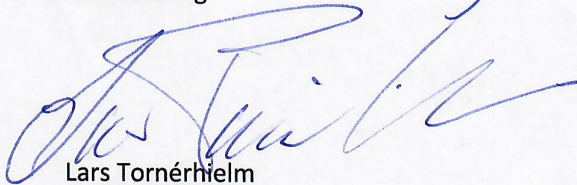
Not 10 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	51 399	32 501
Upplupna elkostnader	25 760	25 049
Upplupna kostnader för renhållning	3 869	5 266
Upplupen kostnad för snöröjning	0	0
Upplupna revisionsarvoden	5 308	5 309
Upplupna styrelsearvoden	50 000	48 953
Upplupen kostnad för städning	0	6 644
Övriga interimsskulder	81729 67405 <i>PN</i>	15 566
Förutbetalda hyror och avgifter	171 023	140 066
	<u>359088</u> 374764 <i>PN</i>	279 354

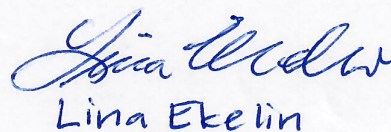
Saltsjöbaden 2020-04-15


Åke Rådberg

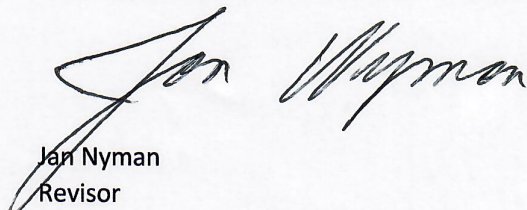

Åsa Preuss


Lars Tornérhielm


Kristina Larsson


Lina Ekelin

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06


Jan Nyman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Neglinge Varv

Org.nr. 769604-2378

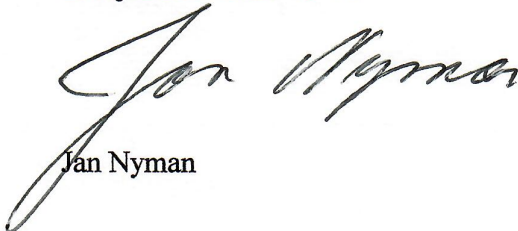
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Neglinge Varv för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

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 2020-05-06



Jan Nyman