

**ÅRSREDOVISNING**  
**1/1 2020 - 31/12 2020**

**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
Andreas Falkenmark	Ledamot	Stämman
Åsa Preuss	Sekreterare	Stämman
Kristina Larsson	Ledamot	Stämman
Lina Ekelin	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Lars Tornerhielm	Stämman
Ingegerd Thorngren	Stämman

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Ulf Kjelin	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 85 115 000 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 10 maj 2020. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Under året har 12:ans balkonglådor reparerats och målats om. De två avloppspumparna har servats och renoverats och taken efterbehandlats där den första omgången inte riktigt tog.

Antal medlemmar: 53 (2020-12-31)

##### 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 358	2 295	2 302	2 321	2 269
Årets resultat	-864	-774	-612	-469	-558
Resultat efter fondför.	-971	-881	-719	-576	-665
Balansomslutning	104 147	105 375	108 979	111 248	111 622

##### Årsavgifter

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

##### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 0 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 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](http://www.neglingevarv.se)).

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

Balanserat resultat	-1 980 086
Årets resultat före fondförändringar	-863 981
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000
	-----
Summa underskott	-2 951 067

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 951 067
----------------------------	------------

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 130 716	2 119 518
Värme och vattenavgifter 12:an		94 754	58 806
Vattenavgifter gränd och radhus		45 228	62 512
Övriga förvaltningsintäkter		87 627	54 263
		<hr/>	<hr/>
		2 358 324	2 295 098
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	-354 978	-438 254
Underhåll	3	-185 869	0
Fastighetsavgift/skatt		-166 226	-160 192
Driftskostnader	4	-1 044 314	-1 016 288
Övriga kostnader	5	-15 575	-18 568
Personalkostnader		-74 660	-54 051
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-1 113 949	-1 096 685
		<hr/>	<hr/>
		-2 955 571	-2 784 038
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-597 247</b>	<b>-488 940</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande poster		-266 734	-284 702
		<hr/>	<hr/>
		-266 734	-284 702
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-863 981</b>	<b>-773 642</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-863 981</b>	<b>-773 642</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<hr/>	<hr/>
		-107 000	-107 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-970 981</b>	<b>-880 642</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Materiella tillgångar

Byggnader och mark

7

100 977 044

101 918 353

100 977 044

101 918 353

Summa anläggningstillgångar

100 977 044

101 918 353

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Skattekonto

0

7 532

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

8

97 219

128 645

Kundfordringar

17 351

10 681

114 570

146 858

#### Kassa och bank

Bankmedel

3 061 982

3 309 368

3 061 982

3 309 368

Summa omsättningstillgångar

3 176 552

3 456 226

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**104 153 596**

**105 374 579**

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		800 329	865 978
		<u>86 950 999</u>	<u>87 016 648</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 980 087	-1 099 444
Årets resultat		-863 981	-773 642
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
lanspråktagande av underhållsfon		172 650	0
		<u>-2 778 418</u>	<u>-1 980 086</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 172 581</b>	<b>85 036 562</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	<u>18 980 734</u>	<u>19 355 734</u>
		18 980 734	19 355 734
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		377 100	377 100
Leverantörsskulder		164 179	202 143
Skatteskulder		16 287	12 952
Övriga kortfristiga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	11	<u>441 715</u>	<u>389 088</u>
		1 000 281	982 283
<b>Summa skulder</b>		<b>19 981 015</b>	<b>20 338 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 153 596</b>	<b>105 374 579</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser	81 187	69 989
	<u>2 130 716</u>	<u>2 119 518</u>
<b>Not 2 Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	7 815	0
Vatten / avlopp	35 893	175 013
Värme	159 892	102 873
Hamn	79 309	1 813
Elinstallationer	12 130	24 790
Övriga installationer	0	4 742
Huskropp	48 345	13 925
Gårdar och grönanläggningar	0	113 457
Garage och parkeringsplatser	11 594	1 641
	<u>354 978</u>	<u>438 254</u>
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt (avser balkonglådor APV 12, 50% kostnad 50% standardförbättring)	172 650	0
Underhåll tak	9 675	0
Underhåll markytor	3 544	0
	<u>185 869</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Bevakningskostnader	4 426	4 096
P-platser	43 475	42 588
Fastighetsförsäkring	74 931	73 379
Arvode förvaltning	91 950	90 594
Kabel-TV	75 426	48 686
IT-kostnader	0	0
Revisionsarvode	5 000	5 307
Möteskostnader	5 574	6 875
Gemensamma arrangemang	8 887	11 595
Övriga förvaltningskostnader	26 250	26 750
Trädgårdsskötsel	83 147	66 103
Städ	48 401	42 070
Obligatoriska besiktningar	24 061	20 464
Snöröjning	22 569	50 701
Förbrukningsmateriel	25 087	12 946
Vatten	100 533	102 618



El	222 292	241 875
Sophantering	182 305	169 641
	<u>1 044 314</u>	<u>1 016 288</u>

#### Not 5 Övriga kostnader

Telefon	7 818	10 256
Självrisk försäkring		
Bankkostnader	1 333	1 330
Övriga externa kostnader	6 424	6 982
	<u>15 575</u>	<u>18 568</u>

#### Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 001 234	1 001 234
Om- och tillbyggnader	112 715	95 451
Standardförbättringar		
	<u>1 113 949</u>	<u>1 096 685</u>

#### Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 115 770	88 100 000
Byggnadsinventarier	1 541 743	1 541 743
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	1 043 409	1 049 829
	<u>111 200 922</u>	<u>113 191 572</u>
Årets anskaffningar		
Byggnadsinventarier	0	0
Standardförbättringar	172 640	83 739
Uppgörelse JM AB	0	-1 984 230
	<u>172 640</u>	<u>-1 900 491</u>
Summa anskaffningsvärden	111 373 562	111 291 081
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 560 024	-7 558 790
Standardförbättringar	-722 545	-807 412
	<u>-9 282 569</u>	<u>-8 366 202</u>
Årets avskrivningar byggnader	-1 001 234	-1 001 234
Årets avskrivningar standardförbättringar	-112 715	-5 292
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 396 518</u>	<u>-9 372 728</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>100 977 044</u>	<u>101 918 353</u>

Varav		
Byggnader	78 096 255	79 097 489
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	380 789	320 864
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	85 115 000	85 115 000
Totalt taxeringsvärde	85 115 000	85 115 000
Varav byggnader	45 269 000	45 269 000

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	31 653	12 446
Förutbetalda försäkringspremier	18 837	18 414
Förutbetald kostnad p-platser	10 411	11 874
Övriga förutbetalda kostnader	36 318	85 911
	97 219	128 645

#### Not 9 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	693 329	-1 980 086
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			107 000	
Uttag ur underhållsfond				172 650
Årets resultat				-863 981
Vid årets slut	350 670	85 800 000	800 329	-2 778 417

#### Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån	19 357 834	19 732 834
Avgår nästa års amortering	-377 100	-377 100
	18 980 734	19 355 734

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut		Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 88 99013	1)	1,180	5 316 050	57 900	5 258 150
Nordea Hypotek AB 3978 88 60974	2)	1,750	4 406 400	129 600	4 276 800
Nordea Hypotek AB 3978 88 99021	3)	1,420	5 603 199	57 900	5 545 299
Nordea Hypotek AB 3978 89 39112	4)	1,140	4 407 185	129 600	4 277 585
			19 732 834	375 000	19 357 834

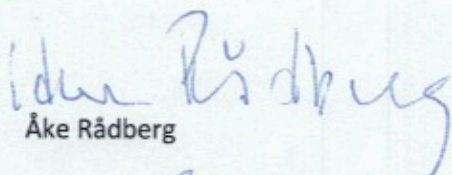
- 1) Bundet till 2022-04-20
- 2) Bundet till 2023-10-18
- 3) Bundet till 2024-04-17
- 4) Bundet till 2024-11-20

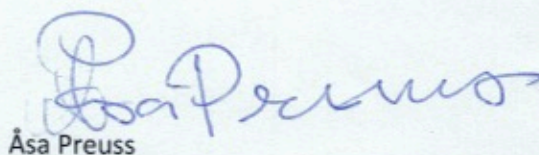
Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 377 100 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

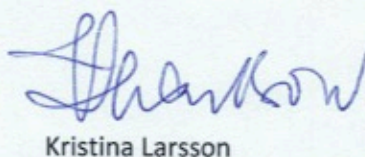
Upplupna räntekostnader	50 454	51 399
Upplupna elkostnader	25 760	25 760
Upplupna kostnader för renhållning	30 923	3 869
Upplupen kostnad för snöröjning	0	0
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 308
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Upplupen kostnad för städning	0	0
Övriga interimsskulder	97 076	81 729
Förutbetalda hyror och avgifter	182 502	171 023
	<u>441 715</u>	<u>389 088</u>

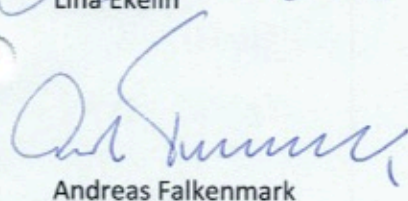
Saltsjöbaden 2021 04-12

  
Åke Rådberg

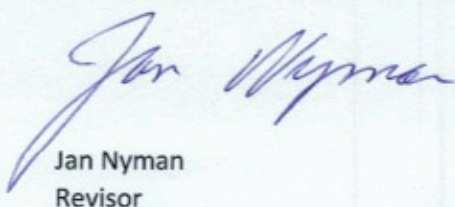
  
Åsa Preuss

  
Lina Ekelin

  
Kristina Larsson

  
Andreas Falkenmark

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19

  
Jan Nyman  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

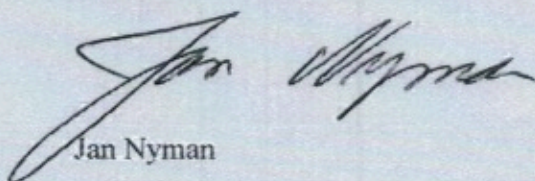
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Neglinge Varv för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 2021-04-19

  
Jan Nyman