

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING
1/1 2021 - 31/12 2021

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
Ingegerd Thorngren	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Gunnel Tornerhielm	Stämman
Gösta Kulling	Stämman

Ordinarie revisor

Lars Berglund	Stämman
---------------	---------

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Ulf Kjelin	Stämman
Martin Sundelin	Stämman
Ola Larson	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	Gästparkering
38	2

Total bostadsarea

4 265 kvm

Årets taxeringsvärde

96 224 000 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 9 maj 2021. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Avloppspump nr 2 har servats och renoverats. OVK har gjorts i lägenhetshuset samt energibesiktning i radhusen. En ny grind har byggts i hamnen framför Snäckan.

Antal medlemmar: 53 (2021-12-31)

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 329	2 358	2 295	2 302	2 321
Årets resultat	-855	-864	-774	-612	-469
Resultat efter fondför.	-962	-971	-881	-719	-576
Balansomslutning	102 860	104 147	105 375	108 979	111 248

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 0 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).

Handwritten mark

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

Balanserat resultat	-2 951 067
Årets resultat före fondförändringar	-855 372
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa underskott	-3 913 439

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 913 439
----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 120 546	2 130 716
Värme och vattenavgifter 12:an		78 555	94 754
Vattenavgifter gränd och radhus		63 997	45 228
Övriga förvaltningsintäkter		66 234	87 627
		<u>2 329 331</u>	<u>2 358 324</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-416 566	-354 978
Underhåll	3	-7 191	-185 869
Fastighetsavgift/skatt		-169 711	-166 226
Driftskostnader	4	-1 135 674	-1 044 314
Övriga kostnader	5	-14 655	-15 575
Personalkostnader		-57 800	-74 660
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-1 121 549	-1 113 949
		<u>-2 923 146</u>	<u>-2 955 571</u>
Rörelseresultat		-593 815	-597 247
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-261 548	-266 734
		<u>-261 548</u>	<u>-266 734</u>
Resultat efter finansiella poster		-855 363	-863 981
Årets resultat		-855 363	-863 981
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-107 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-962 363	-970 981

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella tillgångar

Byggnader och mark

7

99 931 495

100 977 044

99 931 495

100 977 044

Summa anläggningstillgångar

99 931 495

100 977 044

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto

12 160

0

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

8

66 989

97 219

Kundfordringar

27 997

17 351

107 146

114 570

Kassa och bank

Bankmedel

2 821 065

3 061 982

2 821 065

3 061 982

Summa omsättningstillgångar

2 928 211

3 176 552

SUMMA TILLGÅNGAR

102 859 706

104 153 596

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		1 079 979	800 329
		<u>87 230 649</u>	<u>86 950 999</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 951 067	-1 980 087
Årets resultat		-855 373	-863 981
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
Anspråktagande av underhållsfond		0	172 650
		<u>-3 913 440</u>	<u>-2 778 418</u>
Summa eget kapital		83 317 209	84 172 581
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	<u>18 605 734</u>	<u>18 980 734</u>
		18 605 734	18 980 734
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		377 100	377 100
Leverantörsskulder		49 362	164 179
Skatteskulder		12 884	16 287
Övriga kortfristiga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	11	<u>496 416</u>	<u>441 715</u>
		936 762	1 000 281
Summa skulder		19 542 496	19 981 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 859 705	104 153 596
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	Avskrivnin.	Antal år	
Inventarier	Rak	100	
	Rak	10 - 30	

Belopp i kr om inget annat anges

	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser	71 017	81 187
	<u>2 120 546</u>	<u>2 130 716</u>
Not 2 Reparationer		
Gemensamma utrymmen	548	7 815
Vatten / avlopp	86 648	35 893
Värme	154 355	159 892
Hamn	45 852	79 309
Elinstallationer	21 338	12 130
Övriga installationer	47 665	0
Huskropp	24 408	48 345
Gårdar och grönanläggningar	409	0
Garage och parkeringsplatser	35 343	11 594
	<u>416 566</u>	<u>354 978</u>
Not 3 Underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt (avser balkonglådor APV 12, 50% kostnad 50% standardförbättring 2020)	7 016	172 650
Underhåll tak	0	9 675
Underhåll markytor	175	3 544
	<u>7 191</u>	<u>185 869</u>
Not 4 Driftskostnader		
Bevakningskostnader	12 164	4 426
P-platser	19 023	43 475
Fastighetsförsäkring	78 549	74 931
Arvode förvaltning	93 550	91 950
Kabel-TV	126 524	75 426
IT-kostnader	0	0
Revisionsarvode	12 500	5 000
Möteskostnader	5 500	5 574
Gemensamma arrangemang	18 920	8 887
Övriga förvaltningskostnader	27 000	26 250
Trädgårdsskötsel	71 882	83 147
Städ	41 276	48 401
Obligatoriska besiktningar	40 001	24 061
Snöröjning	43 428	22 569
Förbrukningsmateriel	41 163	25 087
Vatten	129 589	100 533

El	267 498	222 292
Sophantering	107 107	182 305
	<u>1 135 674</u>	<u>1 044 314</u>

Not 5 Övriga kostnader

Telefon	11 760	7 818
Självrisk försäkring		
Bankkostnader	1 576	1 333
Övriga externa kostnader	1 319	6 424
	<u>14 655</u>	<u>15 575</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 001 234	1 001 234
Om- och tillbyggnader	120 315	112 715
Standardförbättringar		
	<u>1 121 549</u>	<u>1 113 949</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 115 770	86 115 770
Byggnadsinventarier	1 541 743	1 541 743
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	1 216 049	1 043 409
	<u>111 373 562</u>	<u>111 200 922</u>
Årets anskaffningar		
Byggnadsinventarier	0	0
Standardförbättringar	76 000	172 640
Uppgörelse JM AB	0	0
	<u>76 000</u>	<u>172 640</u>
Summa anskaffningsvärden	111 449 562	111 373 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 561 258	-8 560 024
Standardförbättringar	-835 260	-722 545
	<u>-10 396 518</u>	<u>-9 282 569</u>
Årets avskrivningar byggnader	-1 001 234	-1 001 234
Årets avskrivningar standardförbättringar	-120 315	-112 715
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 518 067</u>	<u>-10 396 518</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>99 931 495</u>	<u>100 977 044</u>

Varav		
Byggnader	77 095 021	78 096 255
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	336 474	380 789
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	96 224 000	85 115 000
Totalt taxeringsvärde	96 224 000	85 115 000
Varav byggnader	48 032 000	45 269 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	32 126	31 653
Förutbetalda försäkringspremier	19 902	18 837
Förutbetald kostnad p-platser	2 955	10 411
Övriga förutbetalda kostnader	12 006	36 318
	66 989	97 219

Not 9 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	693 329	-2 844 067
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			107 000	
Uttag ur underhållsfond			172 650	
Årets resultat				-855 372
Vid årets slut	350 670	85 800 000	972 979	-3 806 439

Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån	18 982 834	19 357 834
Avgår nästa års amortering	-377 100	-377 100
	18 605 734	18 980 734

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld	
Nordea Hypotek AB 3978 88 99013	1)	1,180	5 258 150	57 900	5 200 250
Nordea Hypotek AB 3978 88 60974	2)	1,750	4 276 800	129 600	4 147 200
Nordea Hypotek AB 3978 88 99021	3)	1,420	5 545 299	57 900	5 487 399
Nordea Hypotek AB 3978 89 39112	4)	1,140	4 277 585	129 600	4 147 985
			19 357 834	375 000	18 982 834

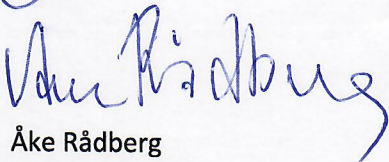
- 1) Bundet till 2022-04-20
- 2) Bundet till 2023-10-18
- 3) Bundet till 2024-04-17
- 4) Bundet till 2024-11-20

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	49 506	50 454
Upplupna elkostnader	42 120	25 760
Upplupna kostnader för renhållning	0	30 923
Upplupen kostnad för snöröjning	0	0
Upplupna revisionsarvoden	12 500	5 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Upplupen kostnad för städning	0	0
Övriga interimsskulder	167 856	97 076
Förutbetalda hyror och avgifter	174 434	182 502
	496 416	441 715

Saltsjöbaden 2022 - 04-24



Åke Rådberg

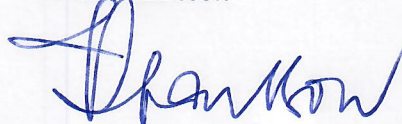
Åsa Preuss





Ingegerd Thorsgren

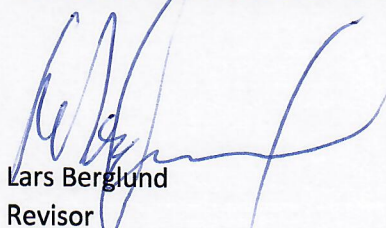
Kristina Larsson





Andreas Falkenmark

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-25



Lars Berglund
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 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min 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 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.

Jag har i en skrivelse till styrelsen uppmärksammat frågan om framtida underhåll och finansiering härav.

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 2021.

Saltsjöbaden 2022 - 04 - 25

Lars Berglund