

ÅRSREDOVISNING 1/1 2022 - 31/12 2022

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
Ingegerd Thorngren	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Gunnel Tornerhielm	Stämman
Ewa Höckert	Stämman

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleant

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

Valberedning

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

107 424 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

96 224 000 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 22 maj 2022. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Taken på radhusen har renoverats. Radonmätning har utförts.

En underhållsplan finns och genomgår för närvarande uppdatering och slutbearbetning.

Beslut har tagits att framledes höja avsättning till underhållsfond till 150 000 kr årligen (hittills 107 000 kr årligen). Dessutom amorterar föreningen 375 000 kr årligen vilket tillsammans förstärker möjligheten att ta upp nya lån vid behov.

Under 2023 kommer ca 50% av området att målas om. Kostnaden för detta har full täckning av föreningens kontanta medel.

Antal medlemmar: 53 (2022-12-31)

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)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 382	2 329	2 358	2 295	2 302
Årets resultat	-975	-855	-864	-774	-612
Resultat efter fondför.	-1 082	-962	-971	-881	-719
Balansomslutning	101 460	102 860	104 147	105 375	108 979

Årsavgifter

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

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 0 överlåtelser 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).

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

Balanserat resultat	-3 913 439
Årets resultat före fondförändringar	-975 498
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 000

Summa underskott	-4 995 937

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 995 937
----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 137 163	2 120 546
Värme och vattenavgifter 12:an		104 224	78 555
Vattenavgifter gränd och radhus		71 394	63 997
Övriga förvaltningsintäkter		69 533	66 234
		<u>2 382 313</u>	<u>2 329 331</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-229 619	-416 566
Underhåll	3	-270 237	-7 191
Fastighetsavgift/skatt		-176 681	-169 711
Driftskostnader	4	-1 163 544	-1 135 674
Övriga kostnader	5	-26 573	-14 655
Personalkostnader		-56 481	-57 800
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-1 121 549	-1 121 549
		<u>-3 044 684</u>	<u>-2 923 146</u>
Rörelseresultat		-662 371	-593 815
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-313 128	-261 548
		<u>-313 128</u>	<u>-261 548</u>
Resultat efter finansiella poster		-975 499	-855 363
Årets resultat		-975 499	-855 363
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-107 000	-107 000
		<u>-107 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-1 082 499	-962 363

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	7	98 809 946	99 931 495
		<u>98 809 946</u>	<u>99 931 495</u>
Summa anläggningstillgångar		98 809 946	99 931 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		1 383	12 160
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8	68 574	66 989
Kundfordringar		35 480	27 997
		<u>105 437</u>	<u>107 146</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		2 544 802	2 821 065
		<u>2 544 802</u>	<u>2 821 065</u>
Summa omsättningstillgångar		2 650 239	2 928 211
SUMMA TILLGÅNGAR		101 460 185	102 859 706

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		1 186 979	1 079 979
		<u>87 337 649</u>	<u>87 230 649</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 913 439	-2 951 067
Årets resultat		-975 499	-855 373
Avsättning underhållsfond		-107 000	-107 000
lanspråktagande av underhållsfon		0	0
		<u>-4 995 938</u>	<u>-3 913 440</u>
Summa eget kapital		82 341 711	83 317 209
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	<u>18 230 734</u>	<u>18 605 734</u>
		18 230 734	18 605 734
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		377 100	377 100
Leverantörsskulder		90 590	49 362
Skatteskulder		16 697	12 884
Övriga kortfristiga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	11	<u>402 353</u>	<u>496 416</u>
		887 740	936 762
Summa skulder		19 118 474	19 542 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 460 185	86 150 670

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivning:	Antal år
Byggnader	Rak	100
Inventarier	Rak	10 - 30

Belopp i kr om inget annat anges

2022-12-31

2021-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder	2 049 529	2 049 529
Hyror p-platser (inkl laddstationer)	87 634	71 017
	<u>2 137 163</u>	<u>2 120 546</u>

Not 2 Reparationer

Gemensamma utrymmen	0	548
Vatten / avlopp	21 753	86 648
Värme	31 091	154 355
Hamn	63 163	45 852
Elinstallationer	25 001	21 338
Övriga installationer	51 625	47 665
Huskropp	13 489	24 408
Gårdar och grönanläggningar	0	409
Garage och parkeringsplatser	23 497	35 343
	<u>229 619</u>	<u>416 566</u>

Not 3 Underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	26 487	7 016
Underhåll tak	243 750	0
Underhåll markytor	0	175
	<u>270 237</u>	<u>7 191</u>

Not 4 Driftskostnader

Bevakningskostnader	5 404	12 164
P-platser	11 820	19 023
Fastighetsförsäkring	83 014	78 549
Arvode förvaltning	107 313	93 550
Kabel-TV	128 508	126 524
IT-kostnader	1 696	0
Revisionsarvode	8 521	12 500
Möteskostnader	10 750	5 500
Gemensamma arrangemang	17 736	18 920
Övriga förvaltningskostnader	23 563	27 000
Trädgårdsskötsel	71 430	71 882
Städ	47 446	41 276
Obligatoriska besiktningar	24 140	40 001
Snöröjning	57 182	43 428
Förbrukningsmateriel	35 665	41 163
Vatten	138 378	129 589
El	279 310	267 498
Sophantering	111 669	107 107
	<u>1 163 545</u>	<u>1 135 674</u>

Not 5 Övriga kostnader

Telefon	16 796	11 760
Bankkostnader	1 559	1 576
Övriga externa kostnader	8 218	1 319
	<u>26 573</u>	<u>14 655</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 001 234	1 001 234
Standardförbättringar	120 315	120 315
	<u>1 121 549</u>	<u>1 121 549</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	1 292 049	1 216 049
	<u>111 449 562</u>	<u>111 373 562</u>

Årets anskaffningar

Byggnadsinventarier	0	0
Standardförbättringar	0	76 000
	<u>0</u>	<u>76 000</u>

Summa anskaffningsvärden

111 449 562 111 449 562

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 562 492	-9 561 258
Standardförbättringar	-955 575	-835 260
	<u>-11 518 067</u>	<u>-10 396 518</u>

Årets avskrivningar byggnader

-1 001 234 -1 001 234

Årets avskrivningar standardförbättringar

-120 315 -120 315

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 639 616 -11 518 067

Restvärde enligt plan vid årets slut

98 809 946 99 931 495

Varav

Byggnader	87 657 513	87 657 513
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	1 292 049	1 292 049

Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	107 424 000	96 224 000
Totalt taxeringsvärde	107 424 000	96 224 000
Varav byggnader	55 832 000	48 032 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	34 848	32 126
Förutbetalda försäkringspremier	21 036	19 902
Förutbetald kostnad p-platser	3 045	2 955
Övriga förutbetalda kostnader	9 645	12 006
	68 574	66 989

Not 9 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	972 979	-3 806 439
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			107 000	
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				-975 499
Vid årets slut	350 670	85 800 000	1 079 979	-4 888 938

Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån	18 607 834	18 982 834
Avgår nästa års amortering	-377 100	-377 100
	18 230 734	18 605 734

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 88 99013	1) 1,180	5 200 250	28 950	0
Nordea Hypotek AB 3978 88 60974	2) 1,750	4 147 200	129 600	4 017 600
Nordea Hypotek AB 3978 88 99021	3) 1,420	5 487 399	57 900	5 429 499
Nordea Hypotek AB 3978 89 39112	4) 1,140	4 147 985	129 600	4 018 385
Nordea Hypotek AB 3975 82 62718	5) 2,760		28 950	5 142 350
		18 982 834	375 000	18 607 834

1) Löst 2022-04-20

2) Bundet till 2023-10-18

3) Bundet till 2024-04-17

4) Bundet till 2024-11-20

5) Bundet till 2025-04-16

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	63 742	49 506
Upplupna elkostnader	43 450	42 120
Upplupna kostnader för renhållning	2 433	0
Upplupen kostnad för snöröjning	8 325	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Upplupen kostnad för städning	3 175	0
Övriga interimsskulder	37 441	167 856
Förutbetalda hyror och avgifter	183 787	174 434
	<hr/>	<hr/>
	402 353	496 416

Saltsjöbaden 2023 - 04-01


Åke Rådberg


Åsa Preuss


Ingegerd Thorngren


Andreas Falkenmark

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

Lars Berglund
Revisor