

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING 1/1 2023 - 31/12 2023

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
Åsa Preuss	Ordförande	Stämman
Andreas Falkenmark	Ledamot	Stämman
Barbro Lundholm	Sekreterare	Stämman
Ingegerd Thorngren	Ledamot	Stämman
Ewa Höckert	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Gunnel Tornerhielm	Stämman
Anna Gabrielsson	Stämman
Martin Sundelin	Stämman
Lars Uppvall	Stämman

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Anita Sandå	Stämman
Annika Gustafsson	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 107 424 000 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 19 maj 2023. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Samtliga radhus har målats om. IMD har installerats.

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 2024 kommer terrasshuset att målas om.

Antal medlemmar: 54 (2023-12-31)

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 488	2 382	2 329	2 358	2 295
Årets resultat	-2 001	-975	-855	-864	-774
Resultat efter fondför.	-2 151	-1 082	-962	-971	-881
Balansomslutning	101 447	101 460	102 860	104 147	105 375

Nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	550
Skuldsättning per kvadratmeter:	4 275
Sparande per kvadratmeter:	77
Räntekänslighet (inkl IMD samt el terrasshuset):	6
Energikostnad per kvadratmeter (inkl IMD):	221
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	4 275
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	82

Kassaflödesanalys	
Årets kassaflöde:	-1 116 349
Likvida medel vid årets början	<u>2 544 802</u>
Likvida medel vid årets slut:	1 428 453

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 5%.
1 januari 2024 höjs avgifterna med 10%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 3 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).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 995 938
Årets resultat före fondförändringar	-2 001 329
Disponerat ur underhållsfond	1 186 979
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000

Summa underskott	-5 960 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 960 288
----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 159 361	2 137 163
Deb. Vattenavgifter		122 749	
Deb. Värmeavgifter		11 786	
Värme och vattenavgifter 12:an		0	104 224
Vattenavgifter gränd och radhus		0	71 394
Deb. iMD		96 898	
Övriga förvaltningsintäkter		97 429	69 533
		<u>2 488 222</u>	<u>2 382 313</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-163 295	-229 619
Underhåll	3	-1 236 250	-270 237
Fastighetsavgift/skatt		-184 892	-176 681
Driftskostnader	4	-1 323 737	-1 163 544
Övriga kostnader	5	-28 335	-26 573
Personalkostnader		-72 858	-56 481
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-1 127 361	-1 121 549
		<u>-4 136 728</u>	<u>-3 044 684</u>
Rörelseresultat		-1 648 506	-662 371
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-354 377	-313 128
Ränteintäkter		1 554	
		<u>-352 823</u>	<u>-313 128</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 001 329	-975 499
Årets resultat		-2 001 329	-975 499
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-150 000	-107 000
		<u>-150 000</u>	<u>-107 000</u>
Resultat efter fondförändring		-2 151 329	-1 082 499

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	7	97 798 828	98 809 946
		<u>97 798 828</u>	<u>98 809 946</u>
Summa anläggningstillgångar		97 798 828	98 809 946
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		29 532	1 383
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8	188 863	68 574
Kundfordringar		0	35 480
		<u>218 395</u>	<u>105 437</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		1 428 453	2 544 802
		<u>1 428 453</u>	<u>2 544 802</u>
Summa omsättningstillgångar		1 646 848	2 650 239
SUMMA TILLGÅNGAR		99 445 676	101 460 185

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		150 000	1 186 979
		<u>86 300 670</u>	<u>87 337 649</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 808 959	-3 913 439
Årets resultat		-2 001 329	-975 499
Avsättning underhållsfond		-150 000	-107 000
lanspråktagande av underhållsfon		0	0
		<u>-5 960 288</u>	<u>-4 995 938</u>
Summa eget kapital		80 340 382	82 341 711
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	<u>17 987 434</u>	<u>18 230 734</u>
		17 987 434	18 230 734
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		245 400	377 100
Leverantörsskulder		97 457	90 590
Skatteskulder		23 706	16 697
Övriga kortfristiga skulder		1 500	1 000
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	11	749 798	402 353
		<u>1 117 861</u>	<u>887 740</u>
Summa skulder		19 105 295	19 118 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 445 677	101 460 185
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 900 000	24 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges

	2023-12-31	2022-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 069 929	2 049 529
Hyror p-platser (inkl laddstationer)	89 432	87 634
	<u>2 159 361</u>	<u>2 137 163</u>

Not 2 Reparationer

Gemensamma utrymmen	0	0
Vatten / avlopp	13 945	21 753
Värme	106 642	31 091
Hamn	6 450	63 163
Elinstallationer	21 005	25 001
Övriga installationer	7 091	51 625
Huskropp	0	13 489
Gårdar och grönanläggningar	-2 918	0
Garage och parkeringsplatser	11 080	23 497
	<u>163 295</u>	<u>229 619</u>

Not 3 Underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	1 236 250	26 487
Underhåll tak	0	243 750
Underhåll markytor	0	0
	<u>1 236 250</u>	<u>270 237</u>

Not 4 Driftskostnader

Bevakningskostnader	6 094	5 404
P-platser	12 180	11 820
Fastighetsförsäkring	90 155	83 014
Arvode förvaltning	153 814	107 313
Kabel-TV	143 728	128 508
IT-kostnader	2 410	1 696
Revisionsarvode	14 000	8 521
Möteskostnader	6 000	10 750
Gemensamma arrangemang	12 344	17 736
Övriga förvaltningskostnader	0	23 563
Trädgårdsskötsel	77 069	71 430
Städ	39 691	47 446
Obligatoriska besiktningar	27 034	24 140
Snöröjning	71 761	57 182

Förbrukningsmateriel	12 282	35 665
Vatten	109 192	138 378
El	438 239	279 310
Sophantering	107 744	111 669
	<u>1 323 737</u>	<u>1 163 545</u>

Not 5 Övriga kostnader

Telefon	19 356	16 796
Bankkostnader	1 584	1 559
Övriga externa kostnader	7 395	8 218
	<u>28 335</u>	<u>26 573</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 001 234	1 001 234
Standardförbättringar	126 127	120 315
	<u>1 127 361</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	1 292 049
	<u>111 449 562</u>	<u>111 449 562</u>

Årets anskaffningar

Byggnadsinventarier	0	0
Standardförbättringar	116 243	0
	<u>116 243</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden	111 565 805	111 449 562
--------------------------	-------------	-------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 563 726	-10 562 492
Standardförbättringar	-1 075 890	-955 575
	<u>-12 639 616</u>	<u>-11 518 067</u>

Årets avskrivningar byggnader	-1 001 234	-1 001 234
Årets avskrivningar standardförbättringar	-126 127	-120 315
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 766 977</u>	<u>-12 639 616</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>97 798 828</u>	<u>98 809 946</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav		
Byggnader	87 657 513	87 657 513
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	1 408 292	1 292 049
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	107 424 000	107 424 000
Totalt taxeringsvärde	107 424 000	107 424 000
Varav byggnader	55 832 000	55 832 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	39 167	34 848
Förutbetalda försäkringspremier	23 040	21 036
Förutbetald kostnad p-platser	2 090	3 045
Övriga förutbetalda kostnader	124 566	9 645
	188 863	68 574

Not 9 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	1 186 979	-4 888 938
Förändring av underhållsfond				-107 000
Avsättning till underhållsfond			150 000	
Uttag ur underhållsfond			-1 186 979	1 186 979
Årets resultat				-2 001 329
Vid årets slut	350 670	85 800 000	150 000	-5 810 288

Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån	18 232 834	18 607 834
Avgår nästa års amortering	-245 400	-377 100
	17 987 434	18 230 734

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3978 88 60974	1) 1,75	4 017 600	129 600	0
Nordea Hypotek AB 3975 83 77108	2) 4,610	0	0	3 888 000
Nordea Hypotek AB 3978 88 99021	3) 1,420	5 429 499	57 900	5 371 599
Nordea Hypotek AB 3978 89 39112	4) 1,140	4 018 385	129 600	3 888 785
Nordea Hypotek AB 3975 82 62718	5) 2,760	5 142 350	57 900	5 084 450
		18 607 834	375 000	18 232 834

- 1) Löst 2023-10-18
- 2) Bundet till 2026-10-21
- 3) Bundet till 2024-04-17
- 4) Bundet till 2024-11-20
- 5) Bundet till 2025-04-16

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 245 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	85 173	63 742
Upplupna elkostnader	200 987	43 450
Upplupna kostnader för renhållning	3 360	2 433
Upplupen kostnad för snöröjning	18 887	8 325
Upplupna revisionsarvoden	14 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	50 000
Upplupen kostnad för städning	3 175	3 175
Övriga interimsskulder	132 004	37 441
Förutbetalda hyror och avgifter	232 212	183 787
	749 798	402 353

Saltsjöbaden 2024

Åsa Preuss

Ingegerd Thorngren

Ewa Höckert

Andreas Falkenmark

Barbro Lundholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Lars Berglund
Revisor