

BRF NEGLINGE VARV
ORG NR 769604-2378

ÅRSREDOVISNING 1/1 2024 - 31/12 2024

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
Martin Sundelin	Ledamot	Stämman
Ewa Höckert	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Ingegerd Thorngren	Stämman
Anna Gabrielsson	Stämman
Lars Uppvall	Stämman

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Kristina Larsson	Stämman
Eva Kihlblom	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	6

Total bostadsarea

4 265 kvm

Årets taxeringsvärde

120 368 000 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 23 april 2024. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året har terrasshuset målats om.

En underhållsplan finns och genomgår för närvarande uppdatering och slutbearbetning.

En ny förvaltare inför 2025 har upphandlats.

Antal medlemmar: 55 (2024-12-31)

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)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 142	2 488	2 382	2 329	2 358
Årets resultat	-1 576	-2 001	-975	-855	-864
Resultat efter fondför.	-1 726	-2 151	-1 082	-962	-971
Balansomslutning	99 253	101 447	101 460	102 860	104 147

Nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	563
Skuldsättning per kvadratmeter:	4 214
Sparande per kvadratmeter:	32
Räntekänslighet (inkl IMD samt el terrasshuset):	6
Energikostnad per kvadratmeter (inkl IMD):	222
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	4 214
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	79

Kassaflödesanalys

Årets kassaflöde:	-634 878
Likvida medel vid årets början	<u>1 428 453</u>
Likvida medel vid årets slut:	793 575

Årsavgifter

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

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser 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).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 960 288
Årets resultat före fondförändringar	-1 576 277
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000

Summa underskott	-7 686 565

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-7 686 565
----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 489 593	2 159 361
Deb. Vattenavgifter		24 686	122 749
Deb. Värmeavgifter		39 714	11 786
Värme och vattenavgifter 12:an		0	0
Vattenavgifter gränd och radhus		0	0
Deb. iMD		474 995	96 898
Övriga förvaltningsintäkter		113 130	97 429
		<u>3 142 117</u>	<u>2 488 222</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-331 990	-163 295
Underhåll	3	-660 851	-1 236 250
Fastighetsavgift/skatt		-189 635	-184 892
Driftskostnader	4	-1 713 035	-1 323 737
Övriga kostnader	5	-14 588	-28 335
Personalkostnader		-72 740	-72 858
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-1 115 402	-1 127 361
		<u>-4 098 241</u>	<u>-4 136 728</u>
Rörelseresultat		-956 124	-1 648 506
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-634 238	-354 377
Ränteintäkter		14 085	1 554
		<u>-620 153</u>	<u>-352 823</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 576 277	-2 001 329
Årets resultat		-1 576 277	-2 001 329
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-150 000	-150 000
		<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
Resultat efter fondförändring		-1 726 277	-2 151 329



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	7	96 683 426	97 798 828
		<u>96 683 426</u>	<u>97 798 828</u>
Summa anläggningstillgångar		96 683 426	97 798 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		9 054	29 532
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8	179 856	188 863
Kundfordringar		11 460	0
		<u>200 370</u>	<u>218 395</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		793 575	1 428 453
		<u>793 575</u>	<u>1 428 453</u>
Summa omsättningstillgångar		993 945	1 646 848
SUMMA TILLGÅNGAR		97 677 371	99 445 676

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		85 800 000	85 800 000
Upplåtelseavgifter		350 670	350 670
Underhållsfond		300 000	150 000
		<u>86 450 670</u>	<u>86 300 670</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 960 289	-3 808 959
Årets resultat		-1 576 277	-2 001 329
Avsättning underhållsfond		-150 000	-150 000
Anspråktagande av underhållsfond		0	0
		<u>-7 686 566</u>	<u>-5 960 288</u>
Summa eget kapital		78 764 104	80 340 382
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	<u>17 727 559</u>	<u>17 987 434</u>
		17 727 559	17 987 434
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		245 400	245 400
Leverantörsskulder		297 418	97 457
Skatteskulder		18 329	23 706
Övriga kortfristiga skulder		1 500	1 500
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	11	<u>623 061</u>	<u>749 798</u>
		1 185 708	1 117 861
Summa skulder		18 913 267	19 105 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 677 371	99 445 677
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

	2024-12-31	2023-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 400 855	2 069 929
Hyror p-platser (inkl laddstationer)	88 738	89 432
	<u>2 489 593</u>	<u>2 159 361</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	20 000	0
Vatten / avlopp	66 048	13 945
Värme	93 485	106 642
Hamn	58 990	6 450
Elinstallationer	26 173	21 005
Övriga installationer	38 750	7 091
Huskropp	3 037	0
Gårdar och grönanläggningar	0	-2 918
Garage och parkeringsplatser	25 507	11 080
	<u>331 990</u>	<u>163 295</u>

Not 3 Underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	599 208	1 236 250
Underhåll tak	61 643	0
Underhåll markytor	0	0
	<u>660 851</u>	<u>1 236 250</u>

Not 4 Driftskostnader

Bevakningskostnader	1 778	6 094
P-platser	4 180	12 180
Fastighetsförsäkring	99 428	90 155
Arvode förvaltning	138 314	153 814
Kabel-TV	156 668	143 728
IT-kostnader	2 059	2 410
Revisionsarvode	11 700	14 000
Möteskostnader	6 600	6 000
Gemensamma arrangemang	6 598	12 344
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Trädgårdsskötsel	83 030	77 069
Städ	39 195	39 691
Obligatoriska besiktningar	47 886	27 034

Snöröjning	58 012	71 761
Förbrukningsmateriel	31 179	12 282
Vatten	188 203	109 192
El	758 101	438 239
Sophantering	80 104	107 744
	<u>1 713 035</u>	<u>1 323 737</u>

Not 5 Övriga kostnader

Telefon	3 656	19 356
Bankkostnader	2 137	1 584
Övriga externa kostnader	8 795	7 395
	<u>14 588</u>	<u>28 335</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 001 234	1 001 234
Standardförbättringar	114 168	126 127
	<u>1 115 402</u>	<u>1 127 361</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	1 408 292	1 292 049
	<u>111 565 805</u>	<u>111 449 562</u>

Årets anskaffningar

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

Summa anskaffningsvärden	111 565 805	111 565 805
--------------------------	-------------	-------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-12 564 960	-11 563 726
Standardförbättringar	-1 202 017	-1 075 890
	<u>-13 766 977</u>	<u>-12 639 616</u>

Årets avskrivningar byggnader	-1 001 234	-1 001 234
Årets avskrivningar standardförbättringar	-114 168	-126 127
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 882 379</u>	<u>-13 766 977</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>96 683 426</u>	<u>97 798 828</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav		
Byggnader	87 657 513	87 657 513
Mark	22 500 000	22 500 000
Standardförbättringar	1 408 292	1 408 292
Taxeringsvärden		
Baggensudden 7:9	120 368 000	107 424 000
Totalt taxeringsvärde	120 368 000	107 424 000
Varav byggnader	57 274 000	55 832 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tvavgift	39 687	39 167
Förutbetalda försäkringspremier	25 461	23 040
Förutbetald kostnad p-platser	0	2 090
Övriga förutbetalda kostnader	114 708	124 566
	179 856	188 863

Not 9 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	350 670	85 800 000	150 000	-5 960 288
Förändring av underhållsfond				-150 000
Avsättning till underhållsfond			150 000	
Uttag ur underhållsfond				
Årets resultat				-1 576 277
Vid årets slut	350 670	85 800 000	300 000	-7 686 565

Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån	17 972 959	18 232 834
Avgår nästa års amortering	-245 400	-245 400
	17 727 559	17 987 434

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Ing skuld	Amort	Utg skuld
Nordea Hypotek AB 3975 84 22928	4,63		0 14 475	0
Nordea Hypotek AB 3975 84 77730	1) 3,13		0	3 759 185
Nordea Hypotek AB 3975 83 77108	2) 4,610	3 888 000	0	3 888 000
Nordea Hypotek AB 3978 88 99021	3) 1,420	5 371 599	14 475	0
Nordea Hypotek AB 3978 89 39112	4) 1,140	3 888 785	129 600	0
Nordea Hypotek AB 3975 82 62718	5) 2,760	5 084 450	57 900	5 026 550
SBAB 32864465	6) 4,300		0 28 950	5 299 224
Nordea Hypotek AB 3978 88 88031	7)		14 475	
		18 232 834	259 875	17 972 959

- 1) Bundet till 2025-11-20
- 2) Bundet till 2026-10-21
- 3) Bundet till 2024-04-17 - löst
- 4) Bundet till 2024-11-20 - löst
- 5) Bundet till 2025-04-16
- 6) Bundet till 2025-07-17
- 7) Lån med rörlig ränta under perioden april-juli 2024

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	77 433	85 173
Upplupna elkostnader	113 720	200 987
Upplupna kostnader för renhållning	1 705	3 360
Upplupen kostnad för snöröjning	0	18 887
Upplupna revisionsarvoden	12 850	14 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Upplupen kostnad för städning	3 175	3 175
Övriga interimsskulder	238 431	132 004
Förutbetalda hyror och avgifter	115 747	232 212
	623 061	749 798

Saltsjöbaden 2025 *02-26*


Åsa Preuss

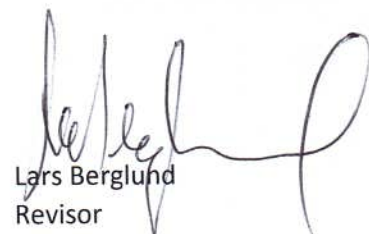

Martin Sundelin


Ewa Höckert


Andreas Falkenmark


Barbro Lundholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 *03-04*


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 2024. 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.

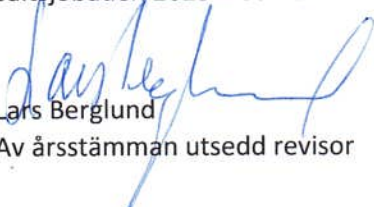
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 lämnat en erinran för att uppmärksamma behovet av ytterligare avsättningar för framtida underhåll och möta de krav som den ekonomiska planen medför enligt stadgarna.

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 2024.

Saltsjöbaden 2025 – 03 - 04


Lars Berglund
Av årsstämman utsedd revisor

**Till styrelsen och medlemmarna för BRF Neglinge varv
Saltsjöbaden 2025-03-04**

Redovisning

Den löpande redovisningen ombesörjs på ett ändamålsenligt sätt, med god ordning och reda.

Underhåll och reservering för framtida underhåll.

I balansräkning finns en reservering för framtida underhåll om 300tkr. Årliga avsättningen till underhållsfonden utgör 150tkr.

Avsättningar sker genom ökat underskott samt minskat eget kapital och finansieras därmed inte via medlemsavgifter.

Av den uppdaterade underhållsplanen framgår att det framtida underhållskostnader inte möts av gjorda avsättningar. Det är uppenbart att nuvarande avsättning är för alldelesför låg.

När behovet enligt den gjorda översynen skall beaktas, behövs ytterligare avsättningar till underhållsfonden och därmed icke obetydliga avgiftshöjningar så att det faktiskt tillförs ekonomisk kapacitet. Enligt ekonomisk plan skall de som bor i fastigheten stå för det slitage och åldrande de medverkar till. Med dagens modell skjuts sådana kostnader på framtida boende. Det underhåll som kommer att ske, finansieras sannolikt med upplåning. Kommande ränte och underhållskostnader blir till största delen direkt resultatpåverkan, då underhållsfond saknas.

Resultaträkningen visar ett underskott om ca 1700 tkr (2100tkr).

Eget kapital uppgår till 78.700tkr (80.400 tkr) .

I årsredovisningen för 2024 under rubriken Ekonomi beskrivs föreningens mål enligt stadgarna. Detta lever inte föreningen upp till idag,

Erinran

Med anledning av ovanstående vill jag erinra styrelsen och medlemmarna om de kommande utgifterna och åtföljande kostnader som uppstår vid underhåll, då reserven härför i föreningens balansräkning inte täcker dessa kostnader. Samt att den ekonomiska planen enligt stadgarna skall beaktas.

Saltsjöbaden 2025-03-04


Lars Berglund

Av årsstämman utsedd revisor