

Årsredovisning 2020

BRF NEGLINGE TORG NR 2

716419-1749



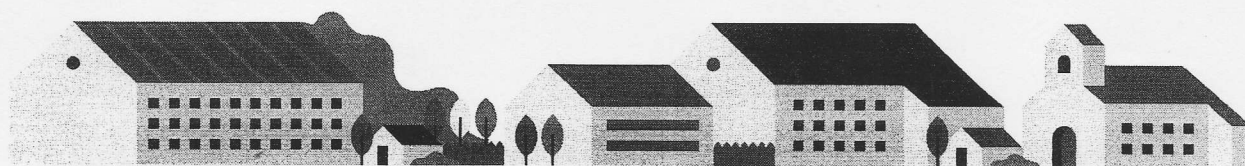
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NEGLINGE TORG NR 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Igelboda 44:2 på adressen Sturevägen 12 i Saltsjöbaden. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1474 kvm och 1 bostadsrättslokal om 218 kvm. Totalt 1692 kvm. Tomtytan är 1700 kvm och innehas med äganderätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Arne Magnusson	Ordförande
Tommy Eriksson	Ledamot
Kjell Berggren	Ledamot
Tomas Rolf	Ledamot
Jonas Lindvall	Ledamot
Johan Agnestig	Suppleant
Ann-Charlotte Berggren	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Tommy Eriksson, Kjell Berggren och Tomas Rolf

REVISORER

Per-Erik Johansson Revisor
Charlotte Fornwall Revisorsuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-25

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Siemens; serviceavtal värme och ventilation

Kone; serviceavtal hiss

Nacka kommun; VA

Nacka Energi; elnät

Vattenfall; elförbrukning

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning utförs av styrelsen och andra medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett modernt inpasseringssystem, som bl a medger automatisk öppning av entrédörren, har installerats.
- Plattorna utanför entrén har rengjorts och lagts om
- Nacka kommun, som innehar lokalbostadsrätt i bottenplanet, har sagt upp sitt hyresavtal med PRO, som hyrt lokalen sedan huset byggdes.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 241	1 244	1 121	1 125
Resultat efter fin. poster	237	370	-147	22
Soliditet, %	43	40	39	19
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	661	661	677	744
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 560	6 804	6 804	9 542

Lokalen är undantagen kapitalkostnader och uppdelat är talen för 2020:
759 kr för bostäder och 555 kr för lokalen.

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	3 497	-	414	3 911
Upplåtelseavgifter	3 743	-	-	3 743
Fond, yttre underhåll	533	-	52	585
Balanserat resultat	-298	370	-52	19
Årets resultat	370	-370	237	237
Eget kapital	7 844	0	652	8 496

I exploateringsavtal 1989-06-21 mellan Nacka Kommun och Bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2, Brf avtalades köp av mark till 1.200 tkr plus en bostadsrätt för Lokal A. Grundavgiften för denna fastställdes senare till 414 tkr, vilket belopp kvitterades av Brf. Beloppet bokfördes aldrig som insats från Nacka kommun och denna korrigering görs nu när detta uppdagats.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	19
Årets resultat	237
Totalt	<u>257</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	52
Balanseras i ny räkning	205
	<u><u>257</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 241	1 244
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 242	1 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-684	-530
Övriga externa kostnader	7	-57	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95	-95
Summa rörelsekostnader		-836	-680
RÖRELSERESULTAT		406	564
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-171	-196
Summa finansiella poster		-169	-194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		237	370
ÅRETS RESULTAT		237	370

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	18 847	18 527
Summa materiella anläggningstillgångar		18 847	18 527
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 847	18 527
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	16
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68	45
Summa kortfristiga fordringar		78	62
Kassa och bank			
Kassa och bank		948	1 026
Summa kassa och bank		948	1 026
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 025	1 088
SUMMA TILLGÅNGAR		19 872	19 615

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 654	7 240
Fond för yttre underhåll		585	533
Summa bundet eget kapital		8 239	7 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19	-298
Årets resultat		237	370
Summa fritt eget kapital		257	72
SUMMA EGET KAPITAL		8 496	7 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 788	11 502
Summa långfristiga skulder		2 788	11 502
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 312	10
Leverantörsskulder		52	47
Skatteskulder		69	70
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	153	140
Summa kortfristiga skulder		8 588	268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 872	19 615

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Neglinge Torg nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 119	1 119
Årsavgifter, lokaler	121	121
Övriga intäkter	2	5
Summa	1 242	1 244

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	57	18
Städning	37	32
Trädgårdsarbete	10	2
Övrigt	28	9
Summa	131	61

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	38	0
Fönster	20	0
Gård/markytor	68	3
Hissar	0	4
Reparationer	24	32
Tvättstuga	0	4
VA	0	2
Ventilation	10	0
Summa	159	44

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	246	283
Sophämtning	28	21
Vatten	61	60
Summa	334	365

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	24	24
Fastighetsskatt	35	35
Summa	59	59

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	5	7
Kameral förvaltning	34	33
Övriga förvaltningskostnader	18	16
Summa	57	56

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	171	196
Summa	171	196

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 901	20 901
Korrigerig, se förklaring under FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL ovan	414	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 315	20 901
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 374	-2 280
Årets avskrivning	-95	-95
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 469	-2 374
Utgående restvärde enligt plan	18 847	18 527
I utgående restvärde ingår mark med	2 414	2 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 992	14 992
Taxeringsvärde mark	9 200	9 200
Summa	24 192	24 192

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	28	0
Förvaltning	9	9
Räntor	0	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	27
Summa	68	45

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Handelsbanken	2021-03-01	1,25 %	1 600	1 600
Handelsbanken	2021-12-30	1,16 %	2 315	2 315
Handelsbanken	2023-07-30	1,10 %	988	1 000
Handelsbanken	2021-12-30	1,16 %	2 000	2 000
Handelsbanken	2023-07-30	2,45 %	1 800	1 800
Stadshypotek	2021-04-30	1,74 %	1 800	1 800
Stadshypotek	2021-02-01	1,05 %	598	998
Summa			11 100	11 512

Varav kortfristig del

8 312

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	26	32
Förutbetalda avgifter/hyror	103	103
Utgiftsräntor	23	4
Summa	153	140

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 568	18 568
Summa	18 568	18 568

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förhandlingar pågår under april med Nacka kommun angående den lokalbostadsrätt som kommunen innehar och som Saltsjöbadens pensionärsförening/PRO hyrt sedan fastigheten byggdes.

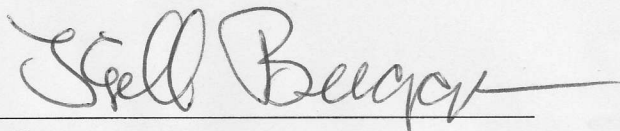
Underskrifter

Saltsjöbaden, 2021 - 05 - 10

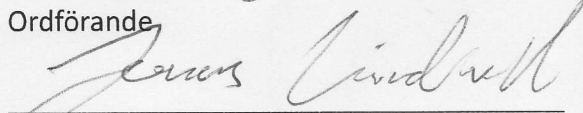
Ort och datum



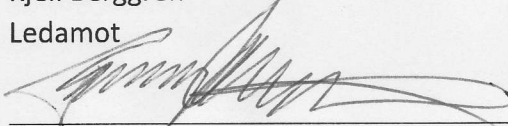
Arne Magnusson
Ordförande



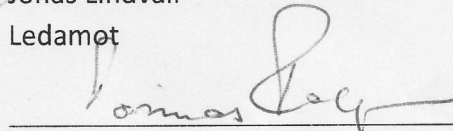
Kjell Berggren
Ledamot



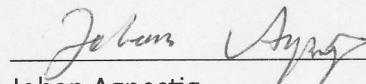
Jonas Lindvall
Ledamot



Tommy Eriksson
Ledamot



Tomas Rolf
Ledamot

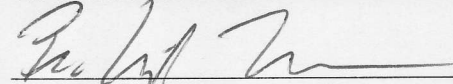


Johan Agnestig
Suppleant

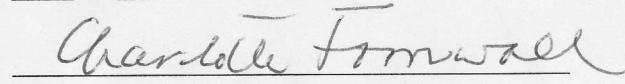


Anne-Charlotte Berggren
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 08



Per-Erik Johansson
Revisor



Charlotte Fornwall
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neglinge Torg 2

Org. Nr 716419-1749

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Brf Neglinge Torg 2 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på fel eller oegentligheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, framför allt genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, antingen de beror på fel eller oegentligheter.

En revision innefattar också en utvärdering av de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens förslag i årsredovisningen.

Jag anser att de uppgifter som jag inhämtat är tillräckliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstryker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övrigt

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Brf Neglinge Torg 2

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

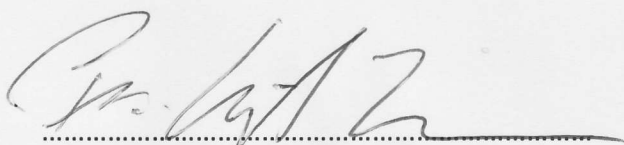
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningen behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjöbaden den 4/5 - 2021



Per-Erik Johansson
Revisor