

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009 vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Nektarinen 6, Stockholms kommun
Tegelviksgatan 33 - 35
116 41 STOCKHOLM

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Jörgen Svensson	ordförande	
Tomas Ryden	ledamot	
Jeremy Evans	ledamot	Avflyttad 2009-11-30
Peter Hölzer	ledamot	
Elisabeth Daude	ledamot	
Ninni Holm	suppleant	
Katarina Sköld	suppleant	
Åsa Bolt	suppleant	

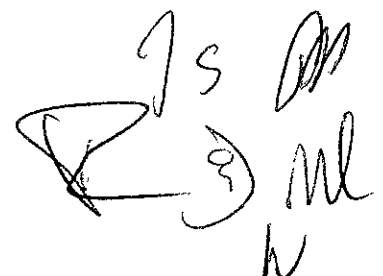
Revisor

Revisor har varit Britt Conte

Revisorsuppleant har varit Solveig Turunen

Valberedning

Valberedning har varit Olle Eriksson (sammanställande) och Tekla Tunblad.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2009.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har 6 överlåtits under året.

Föreningen upplåter 15 garagageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning: 4 st 1 rok, 10 st 2 rok, 11 st 3 rok, 8 st 4 rok och 5 st 5 rok.

Total byggrätt enligt taxeringsbeskedet 3.727 m², varav 3.164,5 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Besiktning av fastigheten beställd.

Samtliga lån har löpt med rörlig ränta.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Den tekniska förvaltningen samt trappstädningen har skötts av Fastighetshjälpen Lindgren AB.

Fastigheten

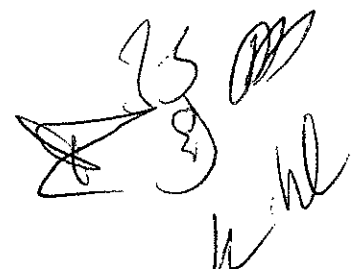
Byggförsäkring är tecknad i Reliance National och gäller i 10 år

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar gemensamma markytor och garageanläggningen, samt Hammarbyhamnens sopsugsanläggning.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under året:

Bostäder	45 000 000
Mark	26 000 000
Summa	71 000 000



Föreningen betalar halv kommunal avgift under åren 2008-2010. 2009 uppgår summan till 636 kr /lgh och år. Fr.o.m. 2011 ska föreningen betala hel avgift enligt då gällande regler då värdeåret är år 2000.

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 33 012 000 kr. Bidragsandelen under 2009 är 7 % . Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2010. Fr.o.m. 2011 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året har varit: 11,03%

Avgiften höjdes senast (2003-01-01) med 3 %. Avgiften har varit oförändrad fram till 2009. Någon framtida höjning av avgiften har ej beslutats.

Föreningens samtliga lån förfaller ²⁰¹⁰2009-06-28 och kommer därför att förnyas under ett för föreningen mycket gynnsamt ränteläge.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret i Stockholm.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserad vinst	838 383
reservering till yttre fond	<u>-65 849</u>
Summa balanserad vinst	772 534
och årets resultat	<u>606 920</u>
Summa	1 379 454

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.



RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

2 412 200

2 414 206

2 412 200

2 414 206

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-991 589

-1 006 301

Personalkostnader

-41 397

-55 614

Fastighetsskatt, fr.o.m. 2008 kommunal avg

-24 168

-22 800

Avskrivningar av materiella

-221 000

-218 524

anläggningstillgångar

-1 278 154

-1 303 239

RÖRELSERESULTAT

1 134 046

1 110 967

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

65 754

149 626,00

Räntekostnader och liknande resultatposter

-592 617

-1 491 307

-526 863

-1 341 681

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT
BOKSLUTSDISPOSITIONER**

607 183

-230 714

SKATTER

Inkomstskatt

-263

-12 600

-263

-12 600

ÅRETS RESULTAT

606 920

-243 314

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2009	2008
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader och mark	<u>82 008 676</u>	<u>82 229 676</u>
	82 008 676	82 229 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82 008 676	82 229 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	0	4 596
Övriga fordringar	0	1 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 <u>78 403</u>	<u>65 704</u>
	78 403	72 025
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Akelius RänteSpar	<u>1 608</u>	<u>0</u>
	1 608	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	<u>1 524 126</u>	<u>1 156 799</u>
	1 524 126	1 156 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 604 137	1 228 824
SUMMA TILLGÅNGAR	83 612 813	83 458 500



BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2009	2008
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	NOT 5	
Bundet eget kapital		
Insatser	50 670 936	50 670 936
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	NOT 5 <u>383 272</u>	<u>317 423</u>
	51 054 208	50 988 359
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	772 534	1 081 696
Årets resultat	<u>606 920</u>	<u>-243 313</u>
	1 379 454	838 383
SUMMA EGET KAPITAL	52 433 662	51 826 742
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut	<u>30 739 764</u>	<u>30 739 764</u>
	30 739 764	30 739 764
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Leverantörsskulder	80 633	448 269
Skatteskulder	62 247	178 749
Övriga skulder	19 347	12 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6 <u>277 160</u>	<u>252 016</u>
	439 387	891 994
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	83 612 813	83 458 500
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	44 145 000	44 145 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Avskrivningen av byggnaderna sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

	2009	2008
Byggnad	0,35%	0,35%

NOT 1	2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 239 200	2 239 206
Hyror bilplatser	<u>173 000</u>	<u>175 000</u>
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 412 200	2 414 206

NOT 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel, inkl trappstädning	104 036	98 886
Trädgård	4 803	3 734
Serviceavtal	6 750	7 708
Serviceavtal hiss	12 307	10 339
Förbrukningsmaterial	<u>0</u>	<u>38 126</u>
	127 896	158 793
Reparationer		
Tvättstuga	894	23 197
Lås och portar	87	0
Hiss	145 753	132 402
Övrigt	<u>23 146</u>	<u>17 766</u>
	169 880	173 365

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	79 951	83 921
Värme	299 570	288 922
Vatten och avlopp	43 545	43 446
Sopsug	38 716	36 622
Grovsopor	18 030	17 648
Övrigt	<u>8 212</u>	<u>0</u>
	488 024	470 559

Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 329	24 129
Samfällighetskostnader	77 631	103 508
Kabel-TV	<u>9 068</u>	<u>8 720</u>
	109 028	136 357

forts. not 2

	2009	2008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hisstelefonlarm	3 369	3 490
Revisionsarvode (extern revisor)	9 719	11 500
Förvaltningsarvode	46 955	40 952
Administration	13 212	9 896
Konsultarvoden	16 560	0
Övriga driftskostnader	6 946	1 389
	<u>96 761</u>	<u>67 227</u>
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	991 589	1 006 301
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	31 500	42 000
Sociala kostnader	9 897	13 614
	<u>41 397</u>	<u>55 614</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	41 397	55 614
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	221 000	218 524
	<u>221 000</u>	<u>218 524</u>
NOT 3		
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Skattefria ränteintäkter	0	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 076	56 602
Räntebidrag	64 678	93 021
	<u>65 754</u>	<u>149 626</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	586 564	1 470 786
Övriga räntekostnader	6 053	20 521
	<u>592 617</u>	<u>1 491 307</u>
NOT 4		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 098 943	63 098 943
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>63 098 943</u>	<u>63 098 943</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 869 267	-1 650 743
Årets avskrivning enligt plan	-221 000	-218 524
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-2 090 267</u>	<u>-1 869 267</u>
Mark		
Beräknad anskaffningskostnad mark	21 000 000	21 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	82 008 676	82 229 676

Handwritten signature and initials, possibly 'JS' and 'h ml', located in the bottom right corner of the page.

forts. not 4

	2009	2008
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	<u>71 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	71 000 000	71 000 000
----------	------------	------------

NOT 5

EGET KAPITAL

INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT

Reservering till reparationsfonden sker enligt långsiktig plan enligt föreningens stadgar.

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	50 670 936	317 423	1 081 696	-243 313	51 826 742
Vinstdisposition			-243 313	243 313	0
Reservering till yttre fond		65 849	-65 849		0
Årets resultat				606 920	606 920
	<u>50 670 936</u>	<u>383 272</u>	<u>772 534</u>	<u>606 920</u>	<u>52 433 662</u>
Summa eget kapital					52 433 662

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2009	2008
Förvaltningsarvode	10 645	0
Samfällighet SBC	25 877	25 877
Räntebidrag	5 952	8 760
Försäkring	8 031	6 542
Sopsug	9 390	9 390
Övriga förutbetalda kostnader	18 508	15 135
	<u>78 403</u>	<u>65 704</u>

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009	2008
Förutbetalda avgifter	174 106	165 980
Räntor	14 755	16 518
Värme	40 969	35 114
Revision	10 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	37 330	22 404
	<u>277 160</u>	<u>252 016</u>

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

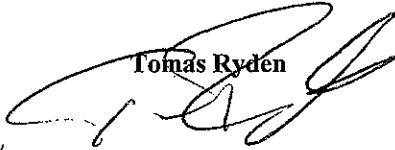
Långgivare	Räntesats	Belopp 2009	Belopp 2008	Villkors- ändringsdag
SEB Lånenr.24549577	1,08%	10 608 920	10 608 920	3 mån
SEB Lånenr.24482170	1,08%	8 970 844	10 970 844	3 mån
SEB Lånenr.24482014	1,08%	11 160 000	11 160 000	3 mån
Summa skulder till kreditinstitut		<u>30 739 764</u>	<u>30 739 764</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		30 739 764	30 739 764	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		0	0	
Avgår kortfristig del av låneskuld		0	0	
		<u>30 739 764</u>	<u>30 739 764</u>	

Stockholm 2010-05-11

Jörgen Svensson




Thomas Ryden



Ninni Holm
Ninni Holm
Tjänstgörande ledamot




Peter Hölzer



Elisabeth Daude

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-05-12



Britt Conte
Godkänd revisor

SKARPÄNGS REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Org nr 769603-5273

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nektarinen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera 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 granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan

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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 12 maj 2010



Britt Conte
Godkänd revisor