

Bostadsrättsföreningen

Nektarinen

Org nr 769603-5273

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Jörgen Svensson	ledamot	
Tomas Rydén	ledamot	
Elenor Samuelsson	ledamot	
Peter Hölzer	ordförande	
Ninni Holm	ledamot	
Mikael Jacobsson	suppleant	
Katarina Sköld	suppleant	
Åsa Bolt	suppleant	Avflyttad

Revisor

Revisor har varit Britt Conte

Revisorsuppleant har varit Solveig Turunen

Valberedning

Valberedning har varit Olle Eriksson

IS
~~AS~~
NL
2(11) ES4

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2010.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har 3 överlåtits under året.

Föreningen upplåter 15 garageplatser 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.

Ett av lånen (11 160 000 kr) har bundits på fem år till 3,81%
resten har löpt med rörlig ränta under 2010.

Under 2011 har ytterligare ett lån (10 608 920 kr) bundits på 2 år till 3,93%
och en amortering har gjorts med 1 239 764 kr.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

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

Fastigheten

Advokatfirma har kontaktats beträffande de fel som identifierats och som Besqab inte vill åtgärda.

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

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under året:

Bostäder	46 000 000
Mark	35 000 000
Summa	81 000 000

Föreningen betalar halv kommunal avgift under åren 2008-2010. 2009 uppgår summan till 638,50 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 2010 är 4 % . Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2010. Fr.o.m. 2011 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året har varit: 6,76%

Avgiften höjdes senast (2003-01-01) med 3 %. Avgiften har varit oförändrad fram till 2009. P.g.a god ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftsfri månad i augusti 2010.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret i Stockholm.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserad vinst	1 379 454
reservering till yttre fond	<u>-75 068</u>
Summa balanserad vinst	1 304 386
och årets resultat	<u>419 102</u>
Summa	1 723 488

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

95
W
M
S
S

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

FÖRENINGENS INTÄKTER

Intäkter

NOT 1

2 232 100

2 412 200

2 232 100

2 412 200

FÖRENINGENS KOSTNADER

Driftskostnader

Personalkostnader

Kommunal avgift

Avskrivningar av materiella

anläggningstillgångar

NOT 2

-988 759

-991 589

-54 276

-41 397

-24 263

-24 168

-221 000

-221 000

-1 288 298

-1 278 154

RÖRELSERESULTAT

943 802

1 134 046

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

NOT 3

38 879

65 754

-563 579

-592 617

-524 700

-526 863

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

419 102

607 183

SKATTER

Inkomstskatt

0

-263

0

-263

ÅRETS RESULTAT

419 102

606 920

SS
IN
PM
SS

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2010	2009
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader och mark	<u>81 787 676</u>	<u>82 008 676</u>
	81 787 676	82 008 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81 787 676	82 008 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	9 001	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 <u>62 872</u>	<u>78 403</u>
	71 873	78 403
KASSA OCH BANK		
Akelius RänteSpar	1 490	1 608
Kassa och bank	<u>2 195 646</u>	<u>1 524 126</u>
	2 197 136	1 525 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 269 009	1 604 137
SUMMA TILLGÅNGAR	84 056 685	83 612 813

ES
W
M
h

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2010

2009

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

458 340

383 272

51 129 276

51 054 208

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 304 386

772 534

Årets resultat

419 102

606 920

1 723 488

1 379 454

SUMMA EGET KAPITAL

52 852 764

52 433 662

LÅNGFRISTIGA SKULDER

NOT 7

Skulder till kreditinstitut

29 500 000

30 739 764

29 500 000

30 739 764

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

NOT 7

1 239 764

0

Leverantörsskulder

69 642

80 633

Skatteskulder

48 690

62 247

Övriga skulder

25 366

19 347

Upplupna kostnader

och förutbetalda intäkter

NOT 6

320 459

277 160

1 703 921

439 387

SUMMA EGET KAPITAL,

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

84 056 685

83 612 813

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

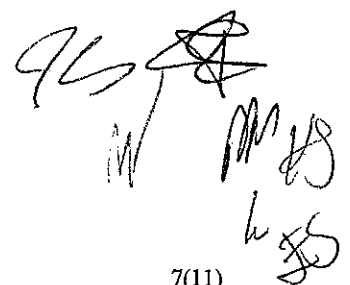
44 145 000

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.

	2010	2009
Byggnad	0,35%	0,35%

NOT 1	2010	2009
FÖRENINGENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 052 600	2 239 200
Hyror bilplatser	<u>179 500</u>	<u>173 000</u>
TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER	2 232 100	2 412 200

NOT 2	2010	2009
FÖRENINGENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel, inkl trappstädning	111 971	104 036
Trädgård	1 396	4 803
Serviceavtal	3 458	6 750
Serviceavtal hiss	11 605	12 307
Förbrukningsmaterial	<u>9 535</u>	<u>0</u>
	137 965	127 896
Reparationer		
Tvättstuga	4 554	894
Lås och portar	45 576	87
Hiss	24 976	145 753
Övrigt	<u>419</u>	<u>23 146</u>
	75 525	169 880

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	87 983	79 951
Värme	332 616	299 570
Vatten och avlopp	44 509	43 545
Sopsug	42 319	38 716
Grovsopor	23 652	18 030
Snöröjning tak	19 331	0
Övrigt	<u>1 259</u>	<u>8 212</u>
	551 669	488 024

Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 231	22 329
Samfällighetskostnader	100 890	77 631
Kabel-TV	<u>9 369</u>	<u>9 068</u>
	130 490	109 028

- Avskrivning vid sanering 5,5

- Nya tvättstugor, nycklar

[Handwritten signatures and initials]

forts. not 2

	2010	2009
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hisstelefonlarm	3 960	3 369
Revisionsarvode (extern revisor)	12 719	9 719
Förvaltningsarvode	44 331	46 955
Administration	6 587	13 212
Konsultarvoden	18 009	16 560
Övriga driftskostnader	7 504	6 946
	<u>93 110</u>	<u>96 761</u>
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	988 759	991 589
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	41 300	31 500
Sociala kostnader	12 976	9 897
	<u>54 276</u>	<u>41 397</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	54 276	41 397
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	221 000	221 000
	<u>221 000</u>	<u>221 000</u>
NOT 3	2010	2009
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Skattefria ränteintäkter	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	796	1 076
Räntebidrag	38 083	64 678
	<u>38 879</u>	<u>65 754</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	563 218	586 564
Övriga räntekostnader	361	6 053
	<u>563 579</u>	<u>592 617</u>
NOT 4	2010	2009
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	-2 090 267	-1 869 267
Årets avskrivning enligt plan	-221 000	-221 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-2 311 267</u>	<u>-2 090 267</u>
Mark	21 000 000	21 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	81 787 676	82 008 676

OS
W
MB
W
K

forts. not 4

	2010	2009
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	26 000 000
	<u>81 000 000</u>	<u>71 000 000</u>
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande		
Bostäder	81 000 000	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	383 272	772 534	606 920	52 433 662
Vinstdisposition			606 920	-606 920	0
Reservering till yttre fond		75 068	-75 068		0
Årets resultat				419 102	419 102
	<u>50 670 936</u>	<u>458 340</u>	<u>1 304 386</u>	<u>419 102</u>	<u>52 852 764</u>
Summa eget kapital					52 852 764

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2010	2009
Förvaltningsarvode	0	10 645
Samfällighet SBC	25 926	25 877
Räntebidrag	3 777	5 952
Försäkring	8 714	8 031
Sopsug	9 860	9 390
Övriga förutbetalda kostnader	14 595	18 508
	<u>62 872</u>	<u>78 403</u>

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2010	2009
Förutbetalda avgifter	193 070	174 106
Räntor	42 568	14 755
Värme	48 229	40 969
Revision	11 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	25 592	37 330
	<u>320 459</u>	<u>277 160</u>

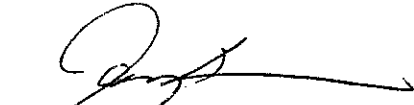
NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats	Belopp 2010	Belopp 2009	Villkors- ändringsdag
SEB Lånenr.24549577	2,56%	10 608 920	10 608 920	3 mån
SEB Lånenr.24482170	2,56%	8 970 844	8 970 844	3 mån
SEB Lånenr.24482014	3,81%	11 160 000	11 160 000	2015-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		<u>30 739 764</u>	<u>30 739 764</u>	
Låneskuld med förfalldag inom 5 år		1 239 764	0	
Låneskuld med förfalldag efter 5 år		29 500 000	30 739 764	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-1 239 764	0	
		<u>29 500 000</u>	<u>30 739 764</u>	

Handwritten signatures and initials, including "JS" and "10/11".

Stockholm 2011-05-16



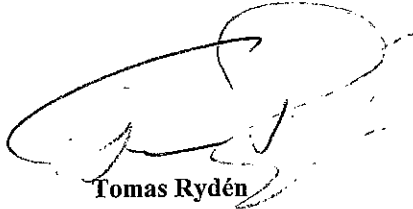
Jörgen Svensson



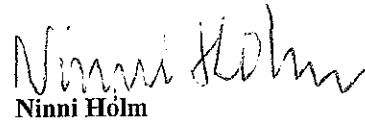
Elenor Samuelsson



Peter Hölzer

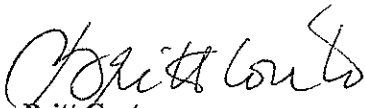


Tomas Rydén



Ninni Hölzer

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-05-16



Britt Conte
Godkänd revisor

SKARPÄNGS REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Org nr 769603-5273

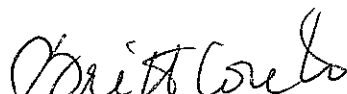
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nektarinen för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.. Mitt ansvar är 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 16 maj 2011


Britt Conte
Godkänd revisor