

Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Org nr 769603-5273

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

ÅRSREDOVISNING för

Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

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

Revisor

Revisor har varit Britt Conte

Revisorsuppleant har varit Solveig Turunen

Valberedning

Valberedning har varit Börje Spiik (sammankallande) och Olle Eriksson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har 2 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.

En del arbeten kommer att behöva göras på fastigheten under 2012 eller längre fram. Avrinningen från taket kommer att justeras på ett flertal ställen och avser framförallt plåtjobb.

Åtgärda begynnande mögelangrepp under taket på kungsbalkong i 35:an.

Detta kommer att belasta föreningen under 2012.

Färgen på fasaden har börjat släppa på östra sidan, vi kommer att se över kostnaden för en eventuell omålning av fasaden.

Beroende på kostnad och att fastigheten bara är 12 år gammal, så kan detta komma att skjutas på.

Planera för en OVK - ventilationskontroll under våren 2012.

Inga förändringar under perioden har gjorts angående våra lån.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

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

Fastigheten

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar gemensamma markytor och garageanläggning samt Hammarbyhamnens sopsuganläggning.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under året:

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

Föreningens värdeår: 2000

Föreningen har betalat halv kommunal avgift under åren 2008-2010.

Fr.o.m. 2011 ska föreningen betala hel avgift enligt nu gällande regler.

Avgiften för 2011 har uppgått till 1 302 kr/lgh/år.

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag upphörde fr o m 2011 enligt regeringsbeslut.

Avgiften har varit oförändrad sedan januari 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret i Stockholm.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserad vinst	1 723 488
reservering till yttre fond	<u>-85 578</u>
Summa balanserad vinst	1 637 910
och årets förlust	<u>-128 218</u>
Summa	1 509 692

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

FÖRENINGENS INTÄKTER

Intäkter

NOT 1

2 419 199

2 232 100

2 419 199

2 232 100

FÖRENINGENS KOSTNADER

Driftskostnader

Personalkostnader

Kommunal avgift

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

NOT 2

-1 146 208

-988 759

-34 957

-54 276

-49 476

-24 263

NOT 4

-269 424

-221 000

-1 500 065

-1 288 298

RÖRELSERESULTAT

919 134

943 802

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

NOT 3

10 345

38 879

-1 057 697

-563 579

-1 047 352

-524 700

ÅRETS RESULTAT

-128 218

419 102

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2011	2010
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	NOT 4 <u>81 518 252</u>	<u>81 787 676</u>
	81 518 252	81 787 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81 518 252	81 787 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	0	9 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 <u>70 322</u>	<u>62 872</u>
	70 322	71 873
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	<u>971 042</u>	<u>2 197 136</u>
	971 042	2 197 136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 041 364	2 269 009
SUMMA TILLGÅNGAR	82 559 616	84 056 685

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2011	2010
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 5 543 918	458 340
	51 214 854	51 129 276
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	1 637 910	1 304 386
Årets resultat	-128 218	419 102
	1 509 692	1 723 488
SUMMA EGET KAPITAL	52 724 546	52 852 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut	29 447 587	29 500 000
	29 447 587	29 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 7 0	1 239 764
Leverantörsskulder	25 580	69 642
Skatteskulder	49 173	48 690
Övriga skulder	34 957	25 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6 277 773	320 459
	387 483	1 703 921
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	82 559 616	84 056 685
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.

	2011	2010
Byggnad	0,43%	0,35%

NOT 1	2011	2010
FÖRENINGENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 239 200	2 052 600
Hyror bilplatser	179 999	179 500
	<hr/>	<hr/>
TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER	2 419 199	2 232 100

NOT 2	2011	2010
FÖRENINGENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel, inkl trappstädning	108 795	111 971
Trädgård	4 986	1 396
Serviceavtal	1 825	3 458
Serviceavtal hiss	9 501	11 605
Förbrukningsmaterial	2 103	9 535
	<hr/>	<hr/>
	127 210	137 965

Reparationer

Tvättstuga	0	4 554
Lås och portar	1 500	45 576
Hiss	124 264	24 976
Övrigt	130 323	419
	<hr/>	<hr/>
	256 087	75 525

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	89 893	87 983
Värme	315 804	332 616
Vatten och avlopp	44 352	44 509
Sopsug	38 933	42 319
Grovsopor	23 453	23 652
Snöröjning tak	8 775	19 331
Övrigt	15 493	1 259
	<hr/>	<hr/>
	536 703	551 669

Övriga driftskostnader

Försäkring	21 293	20 231
Samfällighetskostnader	80 430	100 890
Kabel-TV, Internet	15 912	9 369
	<hr/>	<hr/>
	117 635	130 490

forts. not 2

	2011	2010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hisstelefonlarm	3 960	3 960
Revisionsarvode (extern revisor)	12 375	12 719
Förvaltningsarvode	45 580	44 331
Administration	10 997	6 587
Konsultarvoden	14 261	18 009
Övriga driftskostnader	21 400	7 504
	<u>108 573</u>	<u>93 110</u>
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 146 208	988 759
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	26 600	41 300
Sociala kostnader	8 357	12 976
	<u>34 957</u>	<u>54 276</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	34 957	54 276
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	269 424	221 000
	<u>269 424</u>	<u>221 000</u>
NOT 3	2011	2010
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Skattefria ränteintäkter	1	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 344	796
Räntebidrag	0	38 083
	<u>10 345</u>	<u>38 879</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 057 407	563 218
Övriga räntekostnader	290	361
	<u>1 057 697</u>	<u>563 579</u>
NOT 4	2011	2010
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	-2 311 267	-2 090 267
Årets avskrivning enligt plan	-269 424	-221 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-2 580 691</u>	<u>-2 311 267</u>
Mark	21 000 000	21 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	81 518 252	81 787 676

forts. not 4

	2011	2010
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	81 000 000	81 000 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	81 000 000	81 000 000
----------	------------	------------

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	458 340	1 304 386	419 102	52 852 764
Vinstdisposition			419 102	-419 102	0
Reservering till yttre fond		85 578	-85 578		0
Årets resultat				-128 218	-128 218
	50 670 936	543 918	1 637 910	-128 218	52 724 546

Summa eget kapital

52 724 546

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Förvaltningsarvode	11 669	0
Samfällighet SBC	25 877	25 926
Räntebidrag		3 777
Försäkring	8 985	8 714
Sopsug	9 390	9 860
Övriga förutbetalda kostnader	14 401	14 595
	70 322	62 872

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Förutbetalda avgifter	190 011	193 070
Räntor	29 209	42 568
Värme	38 935	48 229
Revision	11 500	11 000
Övriga upplupna kostnader	8 118	25 592
	277 773	320 459

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats	Belopp 2011	Belopp 2010	Villkors- ändringsdag
SEB Lånenr.24549577	3,93%	10 555 875	10 608 920	3 mån
SEB Lånenr.24482170	3,39%	7 731 712	8 970 844	3 mån
SEB Lånenr.24482014	3,81%	11 160 000	11 160 000	2015-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		29 447 587	30 739 764	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		0	1 239 764	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		29 447 587	29 500 000	
Avgår kortfristig del av låneskuld		0	-1 239 764	
		29 447 587	29 500 000	

Stockholm 2012 - 05 -

Tomas Rydén

Ninni Holm

Elenor Samuelsson

Jörgen Svensson

Peter Hölzer

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012 - 05 -

Britt Conte

Godkänd revisor