

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
resultaträkning	5
balansräkning	6
ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
tilläggsupplysningar	8
underskrifter	12

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T o m stämman:

Börje Spiik	ordförande
Ninni Holm	ledamot
Annika Törnqvist	ledamot
Veronica Lundberg	ledamot

Fr o m stämman:

Börje Spiik	ledamot
Frida Karlsson	ledamot
Andreas Dahlgren	ledamot
Veronica Lundberg	suppleant

Frida Karlsson	suppleant
----------------	-----------

Torsten Olovsson	suppleant
Christer Löfdahl	suppleant

Revisor

Barbro Lillkaas	Revisor
Solveig Turunen	Revisorsuppleant

Valberedning

Valberedning har varit Åke Zettermark och Lars Öberg (sammanställande).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014.
Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har 4 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 3.955 m², varav 3.164,5 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Föreningens värdeår: 2000

Den kommunala avgiften uppgår 2014 till 1 217 kr per lgh och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen 2013 på 46 246 kr.

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad sedan januari 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret i Stockholm.

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Fram till stämman 21 maj 2014 har Tomas Rydén varit adjungerad av styrelsen.

Åtgärder genomförda 2014:

Fasadreparation mot gården.

Målning av entrédörrar mot gatan.

Radonmätning

Stamspolning

Spolning och filmning av avlopp i källaren efter översvämning

Nytt avtal för service av hissar - SCT hiss AB

7.7 miljoner, 2,55 % (tre månaders/rörligt) amorteringar 48 000/kvartal under 2013. Överflyttat från SEB till Nordea.

10 miljoner, 2,55% (tre månaders/rörligt) amorteringar 53 045/kvartal under 2013. Överflyttat från SEB till Nordea.

11.16 miljoner 3,81% (femårigt lån till 28/6 2015) inga amorteringar. Överflytta från SEB till Nordea (Juni)

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

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Föreningen planerade åtgärder för 2015:

Renovering av i hiss 33an.

Ändra användningen i återvinningsrummet.

Golvslipning entréer

Upphandling teknisk förvaltning.

Upphandling av städtjänst.

Renovering av belysning i trapphus och källare.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 64

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 7

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 63

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 471 731	2 426 878	2 429 185	2 419 199
Resultat efter finansiella poster	-224 989	3 572	-136 171	-128 218
Soliditet (%)	64,26	64,15	63,73	63,84

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 206 904
Årets resultat	<u>-224 989</u>
	981 915

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfondfond	126 787
Balanseras i ny räkning	<u>855 128</u>
	981 915

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 471 731	2 426 878
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 471 731</u>	<u>2 426 878</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 200 769	-1 086 238
Personalkostnader	3	-50 031	-51 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-652 750	-328 556
Summa rörelsekostnader		<u>-1 903 550</u>	<u>-1 466 310</u>
Rörelseresultat		568 181	960 568
Finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	1 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 187	-958 807
Summa finansiella poster		<u>-793 170</u>	<u>-956 996</u>
Resultat efter finansiella poster		-224 989	3 572
Skatter			
Omräkning slutlig skatt 2008 - 2010		0	38 586
Årets resultat		<u>-224 989</u>	<u>42 158</u>

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6 80 273 640 80 904 640

Inventarier, verktyg och installationer

7 173 998 195 748

Summa materiella anläggningstillgångar

80 447 638 81 100 388

Summa anläggningstillgångar

80 447 638 81 100 388

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

10 593 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 030 84 643

Summa kortfristiga fordringar

79 623 84 643

Kassa och bank

Kassa och bank

1 019 584 811 457

Summa kassa och bank

1 019 584 811 457

Summa omsättningstillgångar

1 099 207 896 100

SUMMA TILLGÅNGAR**81 546 845 81 996 488**

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll		752 693	752 693
Summa bundet eget kapital		<u>51 423 629</u>	<u>51 423 629</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 206 904	1 164 746
Årets resultat		-224 989	42 158
Summa fritt eget kapital		<u>981 915</u>	<u>1 206 904</u>
Summa eget kapital		52 405 544	52 630 533
Långfristiga skulder	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 751 757	28 656 567
Summa långfristiga skulder		<u>28 751 757</u>	<u>28 656 567</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	190 380
Leverantörsskulder		34 189	20 887
Skatteskulder		0	15 551
Övriga skulder		25 891	24 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 464	458 494
Summa kortfristiga skulder		<u>389 544</u>	<u>709 388</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 546 845	81 996 488

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		44 145 000	44 145 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter Brf.	2 239 200	2 239 200
Hyror bilplatser	177 846	174 000
Bredband	54 264	13 328
Övriga intäkter och ersättningar	421	350
	<hr/> 2 471 731	<hr/> 2 426 878

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga externa kostnader	2014	2013
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl. städ.	177 181	96 505
Trädgårdsskötsel	0	6 038
El för drift och belysning	56 098	67 189
Uppvärmning	323 694	360 110
Vatten	59 004	56 865
Sopor	59 021	50 933
Snöröjning tak	0	5 248
Summa Driftskostnader	674 998	642 888
Reparationer		
Reparation, lås, portar	0	11 808
Hissreparationer	29 594	97 875
Övrig reparation	141 100	19 264
Summa Reparationer	170 694	128 947
Övriga driftskostnader		
Serviceavtal	17 888	12 179
Fastighetsförsäkring	22 823	22 631
Samfällighetskostnader	103 508	103 508
Kabel-TV	12 322	9 861
Bredband	54 264	14 470
Övriga kostnader	3 178	2 668
Summa Övriga driftskostnader	213 983	165 317
Övriga externa kostnader		
Kommunal avgift	46 246	45 980
Förbrukningsinventarier/material	4 223	8 468
Revisionsarvoden	14 750	13 500
Förvaltningsarvode	45 480	49 765
Administrationskostnader	3 409	1 670
Konsultarvoden	6 725	9 860
Övriga externa kostnader	20 261	19 843
Summa Övriga externa kostnader	141 094	149 086
Summa Total	1 200 769	1 086 238
Not 3 Personal	2014	2013
Löner och ersättningar	39 200	39 200
Sociala kostnader	10 831	12 316
Summa	50 031	51 516

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivningar byggnader	631 000	306 806
Avskrivningar Inventarier, verktyg och installationer	21 750	21 750
	<u>652 750</u>	<u>328 556</u>

Not 5 Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter		
Ränteintäkter från oms.tillg.	17	65
Övriga ränteintäkter		<u>1 746</u>
Summa	17	1 811
Räntekostnader		
Låneräntor	-792 922	-958 807
Övriga räntor	-265	
Summa	-793 187	-958 807
Summa finansiella poster	-793 170	-956 996

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 055 000	63 098 943
Omklassificeringar	0	-43 943
Utgående anskaffningsvärden	<u>63 055 000</u>	<u>63 055 000</u>
Ingående avskrivningar	-3 150 360	-2 843 554
Årets avskrivningar	-631 000	-306 806
Utgående avskrivningar	<u>-3 781 360</u>	<u>-3 150 360</u>
Mark	21 000 000	21 000 000
Redovisat värde	80 273 640	80 904 640
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	37 000 000	37 000 000
Byggnader	<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>
	<u>83 000 000</u>	<u>83 000 000</u>

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 441	0
Inköp	0	217 498
Omklassificeringar	0	43 943
Utgående anskaffningsvärden	<u>261 441</u>	<u>261 441</u>
Ingående avskrivningar	-65 693	-43 943
Årets avskrivningar	-21 750	-21 750
Utgående avskrivningar	<u>-87 443</u>	<u>-65 693</u>
Redovisat värde	173 998	195 748

Not 8 Eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 670 936	0	752 693	1 164 746	42 158
Vinstdisposition				42 158	-42 158
Årets resultat					-224 989
Belopp vid årets utgång	<u>50 670 936</u>	<u>0</u>	<u>752 693</u>	<u>1 206 904</u>	<u>-224 989</u>

Not 9 Förfallotider skulder	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än 5 år	<u>28 751 757</u>	<u>28 846 947</u>
	28 751 757	28 846 947

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Låne-nummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	3978 86				
	44007	1,151	2015-05-28	10 002 830	0
Nordea	3978 86				
	45178	1,210	2016-06-20	7 588 927	0
SEB	24482014	3,810	2015-06-28	11 160 000	0
				<u>28 751 757</u>	<u>0</u>

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2015-05-

Dahlgren Andreas

Karlsson Frida

Börje Spiik

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2015

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor