

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

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:		Fr o m stämman:	
Börje Spiik	ordförande	Börje Spiik	ledamot
Frida Karlsson	ledamot	Ingrid Thomaeus	ledamot
Andreas Dahlgren	ledamot	Andreas Dahlgren	ledamot
		Agneta Sjögren	ledamot
Torsten Olovsson	suppleant	Torsten Olovsson	suppleant
Christer Löfdahl	suppleant	Christer Löfdahl	suppleant
Veronica Lundberg	suppleant		

Revisor

Barbro Lillkaas Revisor
Solveig Turunen Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning har varit Åke Zettermark och Lars Öberg (samman kallande).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2015.
Styrelsen har haft åtta 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 3.955 m², varav 3.164,5 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).
Föreningens värdeår: 2000
Den kommunala avgiften uppgår 2015 till 1 243 kr per lgh och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen 2015 på 47 234 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 besiktigt föreningens fastighet.

Åtgärder genomförda 2015:

Renovering av hiss i 33an – klart nov.

Ändrad och förbättrad användning av återvinningsrummet.

Upphandling teknisk förvaltning - NKG klart maj.

Upphandling av städtjänst – Politan klart maj.

Renovering av belysning i trapphus och källare – klart nov.

2st. nya cykelställ på gården

Renovering/genomgång tvättstugan och ny tvättmaskin i maj.

Rensat i källaren, gångar och övriga utrymmen.

Upprättat underhållsplan

7.7 miljoner, ca. 0,9 % (tre månaders/rörligt) inga amorteringar under 2015.

10 miljoner, ca. 0,9 % (tre månaders/rörligt) inga amorteringar under 2015.

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

Nytt avtal med Nordea från juli ca. 0,9 % (tre månaders/rörligt Stibor) inga amorteringar under 2015.

Den tekniska förvaltningen samt trappstädningen har skötts av Fastighetshjälpen Lindgren AB tom. maj. Från 150528 har den tekniska förvaltningen skötts av NKG AB och städningen av Politan AB.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Föreningen planerade/genomförda åtgärder för 2016:

Amortering av lån 11,16 milj. med 500.000kr i september och sedan 75.000 per löpande kvartal.

Nytt 3årigt avtal med Ownit bredband från september.

Hängrännor mellan plan 6 och 5 mot gården våren.

Byte av ventilationsfilterm feb.

Täta dörrfoder april.

Måla dörrpartier mot gården våren.

Sätta upp skyddshattar på ventilrör taket – våren.

Laga skador i fasaden – våren.

Komplettera isolering på vinden – hösten.

Golvslipning entréer – kommer inte att genomföras, för tunna stenplattor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 63

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 62

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 470 431	2 471 731	2 426 528	2 415 199
Resultat efter finansiella poster	-367 688	-224 989	3 572	-136 171
Soliditet (%)	64	64	64	64

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	855 128
Årets resultat	-367 688
	<hr/>
	487 440

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	144 537
Nyttjande av reparationsfond	-500 000
Balanseras i ny räkning	842 903
	<hr/>
	487 440

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 470 431	2 471 731
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 470 431</u>	<u>2 471 731</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 762 791	-1 200 769
Personalkostnader	3	-41 484	-50 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-652 748	-652 750
Summa rörelsekostnader		<u>-2 457 023</u>	<u>-1 903 550</u>
Rörelseresultat		13 408	568 181
Finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 180	-793 187
Summa finansiella poster		<u>-381 096</u>	<u>-793 170</u>
Resultat efter finansiella poster		-367 688	-224 989
Årets resultat		<u>-367 688</u>	<u>-224 989</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	6	79 642 640	80 273 640
Inventarier, verktyg och installationer	7	152 250	173 998
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>79 794 890</u>	<u>80 447 638</u>

Summa anläggningstillgångar

79 794 890 80 447 638

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 467	0
Övriga fordringar		7 208	10 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 694	69 030
Summa kortfristiga fordringar		<u>82 369</u>	<u>79 623</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 196 664	1 019 584
Summa kassa och bank		<u>1 196 664</u>	<u>1 019 584</u>

Summa omsättningstillgångar

1 279 033 1 099 207

SUMMA TILLGÅNGAR

81 073 923 81 546 845

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll		879 480	752 693
Summa bundet eget kapital		<u>51 550 416</u>	<u>51 423 629</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		855 128	1 206 904
Årets resultat		-367 688	-224 989
Summa fritt eget kapital		<u>487 440</u>	<u>981 915</u>
Summa eget kapital		52 037 856	52 405 544
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 751 757	28 751 757
Summa långfristiga skulder		<u>28 751 757</u>	<u>28 751 757</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 578	34 189
Övriga skulder		23 964	25 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 768	329 464
Summa kortfristiga skulder		<u>284 310</u>	<u>389 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 073 923	81 546 845

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	44 145 000	44 145 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter Brf.	2 239 200	2 239 200
Hyror bilplatser	176 867	177 846
Bredband	54 264	54 264
Övriga intäkter och ersättningar	99	421
	<hr/> 2 470 430	<hr/> 2 471 731

Not 2 Övriga externa kostnader

Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel inkl. städ.	172 970	177 181
Trädgårdsskötsel	11 349	0
El för drift och belysning	47 298	56 098
Uppvärmning	315 924	323 694
Vatten	52 467	59 004
Sopor	67 114	59 021
Summa Driftskostnader	<hr/> 667 122	<hr/> 674 998

Reparationer	2015	2014
Reparation, lås, portar	1 014	0
Hissreparationer	662 989	29 594
Tvättstuga	66 930	0
Övriga reparationer	15 236	141 100
Summa Reparationer	<hr/> 746 169	<hr/> 170 694

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Forts. Not 2

	2015	2014
Övriga driftskostnader		
Serviceavtal	3 875	17 888
Fastighetsförsäkring	23 582	22 823
Samfällighetskostnader	103 508	103 508
Kabel-TV	9 849	12 322
Bredband	54 264	54 264
Övriga kostnader	1 889	3 178
Summa Övriga driftskostnader	196 967	213 983
Övriga externa kostnader	2015	2014
Kommunal avgift	47 234	46 246
Förbrukningsinventarier/material	5 325	4 223
Revisionsarvoden	19 625	14 750
Förvaltningsarvode	49 765	45 480
Administrationskostnader	3 362	3 409
Besiktningkostnader	3 984	6 725
Övriga externa kostnader	23 238	20 261
Summa Övriga externa kostnader	152 533	141 094
Summa Total	1 762 791	1 200 769

Not 3 Personal	2015	2014
-----------------------	-------------	-------------

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:		
Löner och ersättningar	33 600	39 200
Sociala kostnader	7 884	10 831
Summa	41 484	50 031

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2015	2014
Avskrivningar byggnader	631 000	631 000
Avskrivningar Inventarier, verktyg och installationer	21 748	21 750
	<u>652 748</u>	<u>652 750</u>

Not 5 Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter från oms.tillg.	84	17
Summa	84	17
Räntekostnader	2015-12-31	2014-12-31
Låneräntor	-381 180	-792 922
Övriga räntor	0	-265
Summa	-381 180	-793 187
Summa finansiella poster	-381 096	-793 170

Not 6 Byggnader och mark

Byggnad	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Utgående anskaffningsvärde	63 055 000	63 055 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 781 360	-3 150 360
Årets avskrivning enligt plan	-631 000	-631 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 412 360	-3 781 360
Mark		
Beräknad anskaffningskostnad mark	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000
Mark	37 000 000	37 000 000
Byggnad	46 000 000	46 000 000
Summa	83 000 000	83 000 000
Planenligt restvärde vid årets slut	79 642 640	80 273 640

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Utgående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Ingående avskrivningar	-87 443	-65 693
Årets avskrivningar	-21 748	-21 750
Utgående avskrivningar	-109 191	-87 443
Redovisat värde	152 250	173 998

Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 670 936	0	752 693	1 206 904	-224 989
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Vinstdisposition				-224 989	224 989
Reservering fond för yttre uh			126 787	-126 787	
Årets resultat					-367 688
Belopp vid årets utgång	50 670 936	0	879 480	855 128	-367 688

Not 9 Förfallotider skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än 5 år	28 751 757	28 751 757
	28 751 757	28 751 757

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Låne- nummer	Ränta	Justeras	Kapital- skuld	Nästa års amortering
Förfaller senare än 5 år					
Nordea	3978 86 45178	0,573 %	2016-06-20	7 588 927	0
Nordea	3978 86 77789	0,433 %	2020-05-28	10 002 830	0
Nordea	3978 86 81026	0,434 %	2016-06-27	11 160 000	0
				<hr/>	
				28 751 757	0

Stockholm 2016-05-

Dahlgren Andreas

Agneta Sjögren

Börje Spiik

Ingrid Thomaeus

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2016

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor