

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Nektarinen**

Org.nr. 769603-5273

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

## Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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	
Joakim Rydberg	ordförande	Joakim Rydberg	ordförande
Ingrid Thomaeus	ledamot	Victoria Boethius	ledamot
Andreas Dahlgren	ledamot	Robin Stenskog	ledamot
Olof Eriksson	ledamot	Olof Eriksson	ledamot
Torsten Olovsson	suppleant	Torsten Olovsson	suppleant
Christer Löfdahl	suppleant	Christer Löfdahl	suppleant

##### *Revisor*

Barbro Lillkaas	Revisor
Solveig Turunen	Revisorssuppleant

##### *Valberedning*

Valberedning har varit Christian Siveland och Lars Öberg (sammankallande).

##### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 Maj 2017.

Styrelsen har haft elva 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 m<sup>2</sup>, varav 3.164,5 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta BOA).

Föreningens värdeår: 2000

Den kommunala avgiften uppgår 2017 till 1 315 kr per lgh och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen 2017 på 49 970 kr.

## Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

### *Ekonomi*

Avgiften har varit oförändrad sedan januari 2003. Avgiften kommer fr o m 1 april 2018 höjas 3%, (inflationen + 1% enhet) för att kompensera för prishöjningar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret i Stockholm.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms stad

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Förvaltning*

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Åtgärder genomförda 2017:

Amortering av lån 10.36 milj. med 500.000kr i september och sedan 75.000 per löpande kvartal.

Kompletera isolering på vinden – Jan/Feb.

Besiktigat huset grundligt och gjort en analys av underhållsbehov-Maj

Spolat avloppstammar i källaren – Aug

Klottersanering på fasaden mot gatan vid flera tillfällen

Rensat efter stopp i sopsug vid flera tillfällen

Reparation av hissen i 35an – ett flertal ggr under året

Klotterskyddat fasaden mot gatan – Sept

Byte av ventilationsfilter samt tecknat avtal med leverantör för automatisk leverans vart annat år

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) – Okt, ej godkänd

Rensat i källaren, gångar och övriga utrymmen.

Genomfört undersökning för inriktningsbeslut angående elbilsaddning i garaget

Drivit elbilsaddning i Samfällighetsföreningen Nektarinen i enlighet med enkätsvaren

Införskaffat nya entrémattor

Utifrån resultatet av besiktningen upprättat långsiktig underhållsplan samt justerat den ekonomiska planen för att matcha underhållsplanen - Nov

Byte av reglerventil för varmvatten –Dec

Åtgärder för att förhindra vattenläckage från värmelarrummet/fjärrvärmerummet efter översvämning i December

Nytt avtal med Nordea från juli 2017 ca 0,9 % (tre månaders/rörligt Stibor) ett år.

7.5 miljoner, ca. 0,9 % (tre månaders/rörligt) inga amorteringar under 2017

10 miljoner, ca. 0,9 % (tre månaders/rörligt) inga amorteringar under 2017.

10.36 miljoner ca 0,9 % (tre månaders/rörligt) amorterat 650 000:- under 2017

Den tekniska förvaltningen sköts av NKG AB och städningen av Politan AB.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 64

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 64

## Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 476 961	2 473 913	2 470 431	2 471 731
Resultat efter finansiella poster	335 177	557 379	-367 688	-224 989
Soliditet (%)	66,22	64,95	64	64
Lån / m2 boyta	8 430	8 817	9 086	9 086
Avgift / m2 boyta	708	708	708	708
Opertivt resultat	987 927	1 210 129	285 060	427 761
Boyta: 3 164,5 m2				

Definitioner av nyckeltal, se not 10

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 670 936	524 017	842 903	557 379	52 595 235
Vinstdisposition			557 379	-557 379	
Avsättning fond för yttre underhåll		164 772	-164 772		
Årets resultat				335 177	335 177
Belopp vid årets utgång	50 670 936	688 789	1 235 510	335 177	52 930 412

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 235 510
Årets resultat	335 177
	<hr/>
	1 570 687

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	187 840
Balanseras i ny räkning	1 382 847
	<hr/>
	1 570 687

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 476 961	2 473 913
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 476 961</u>	<u>2 473 913</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 320 928	-1 093 927
Personalkostnader	4	-60 431	-47 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-652 751	-652 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 034 110</u>	<u>-1 794 034</u>
<b>Rörelseresultat</b>		442 851	679 879
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 675	-122 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-107 674</u>	<u>-122 500</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		335 177	557 379
<b>Årets resultat</b>		<u>335 177</u>	<u>557 379</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	78 380 640	79 011 640
Inventarier, verktyg och installationer	7	108 749	130 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>78 489 389</u>	<u>79 142 140</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		78 489 389	79 142 140
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		8 651	3 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 937	47 055
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>55 588</u>	<u>50 691</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 385 901	1 778 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 385 901</u>	<u>1 778 868</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 441 489	1 829 559
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 930 878</b>	<b>80 971 699</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll	688 789	524 017
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>51 359 725</u>	<u>51 194 953</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 235 510	842 903
Årets resultat	335 177	557 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>1 570 687</u>	<u>1 400 282</u>
<b>Summa eget kapital</b>	52 930 412	52 595 235
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 <u>26 376 757</u>	<u>27 601 757</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	26 376 757	27 601 757
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 300 000	300 000
Leverantörsskulder	29 099	140 075
Skatteskulder	52	0
Övriga skulder	32 173	53 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>262 385</u>	<u>281 275</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	623 709	774 707
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>79 930 878</b>	<b>80 971 699</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Värderingsprinciper*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter Brf.	2 239 200	2 239 200
Hyror bilplatser	180 000	180 000
Bredband	57 565	54 264
Övriga intäkter och ersättningar	196	449
	<hr/> 2 476 961	<hr/> 2 473 913



# Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

## Not 3 Övriga externa kostnader

<b>Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel inkl. städning	167 406	204 137
Trädgårdsskötsel	13 314	6 664
El för drift och belysning	55 737	57 571
Uppvärmning	317 737	327 255
Vatten	62 737	57 056
Sopor	71 523	71 929
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>688 454</b>	<b>724 612</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparation, lås, portar	152	294
Hissreparationer	142 808	7 623
Tvättstuga	1 583	12 954
<b>Summa Reparationer</b>	<b>144 543</b>	<b>20 871</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Serviceavtal	16 989	7 807
Fastighetsförsäkring	25 621	24 458
Samfällighetskostnader	87 980	95 744
Kabel-TV	10 154	9 916
Bredband	58 824	55 784
Övriga kostnader	450	1 327
<b>Summa Övriga driftskostnader</b>	<b>200 018</b>	<b>195 036</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Kommunal avgift	49 970	48 184
Förbrukningsinventarier/material	26 329	14 500
Revisionsarvoden	17 075	15 750
Förvaltningsarvode	47 864	47 140
Administrationskostnader	4 147	5 183
Besiktningkostnad, konsultarvoden	115 695	0
Övriga externa kostnader	26 833	22 651
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>287 913</b>	<b>153 408</b>
<b>Summa Total</b>	<b>1 320 928</b>	<b>1 093 927</b>

## Not 4 Personal

Styrelsearvode	49 200	37 800
Sociala kostnader	11 231	9 557
<b>Summa</b>	<b>60 431</b>	<b>47 357</b>

# Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avskrivning	631 000	631 000
Avskrivning på installationer	21 751	21 750
	<u>652 751</u>	<u>652 750</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>63 055 000</u>	<u>63 055 000</u>
Ingående avskrivningar	-5 043 360	-4 412 360
Årets avskrivningar	-631 000	-631 000
Utgående avskrivningar	<u>-5 674 360</u>	<u>-5 043 360</u>
Mark	21 000 000	21 000 000
<b>Redovisat värde</b>	<b><u>78 380 640</u></b>	<b><u>79 011 640</u></b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	49 000 000	49 000 000
Byggnader	<u>47 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
	96 000 000	96 000 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Utgående anskaffningsvärden	<u>261 441</u>	<u>261 441</u>
Ingående avskrivningar	-130 941	-109 191
Årets avskrivningar	-21 751	-21 750
Utgående avskrivningar	<u>-152 692</u>	<u>-130 941</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b><u>108 749</u></b>	<b><u>130 500</u></b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare		Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	3978	87 76892	0,335%	2018-06-27	9 385 000	100 000
Nordea	3978	87 76914	0,327%	2018-06-28	9 852 830	100 000
Nordea	3978	87 76884	0,335%	2018-06-26	7 438 927	100 000
					<u>26 676 757</u>	<u>300 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						26 376 757
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						25 176 757

**Övriga noter**

<b>Not 9 Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 145 000	44 145 000

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansslutning  
Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

## **UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2018-04-

Joakim Rydberg

Olof Eriksson

Robin Stenskog

Victoria Boethius

Min revisionsberättelse har lämnats den      april 2018

Barbro Lillkaas  
Auktoriserad revisor