



Årsredovisning 2023



Brf Nektarinen

Org nr 769603-5273

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Nektarinen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nektarinen 6 i Stockholms kommun. Föreningen har adress Tegelviksgatan 33 - 35, 116 41 Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med 7 våningar. Lägenheter i storleken 1 rok - 5 rok etage.

Huset är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och avloppsvatten samt leverantörer av el för belysning och fjärrvärme. Föreningen upplåter 15 garageplatser med hyresrätt.

Den totala boytan är 3 164,5 kvm och tomtens areal är 758 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Enligt köpeavtal för fastigheten ska en garage- och gårdsanläggning uppföras som berör fastigheterna kv Nektarinen 1, 3, 4, 5, 6 och 7.

Föreningens (Nektarinen 6) fördelningstal för drift och underhåll är ca 0,18/1.

Fastigheten är ansluten till befintlig sopsupanläggning i Norra Hammarbyhamnen.

Föreningens (Nektarinen 6) andelstal för drift och underhåll är ca 3.727/248.395.

Servitut

Uteplatser och trädgårdsplantering till förmån för Nektarinen 6 som belastar Nektarinen 2.

Ledningsrätt för fjärrvärme belastar Nektarinen 6 till förmån för fjärrvärmeleverantör.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften under år 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet fördelat på 38 lägenheter vilket totalt blir 60 382 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 167 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 000 000 kr och markvärde 98 000 000 kr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Städning och entrémattor	Smart Förvaltnings Sverige AB
Teknisk förvaltning	Fastum AB
Lås och larm	Södermalms Lås AB
Hiss	S:T Eriks Hiss AB
Fastighetsel	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och h Avlopp
Avfall	Stockholm Vatten och Avfall
Sopsug	Sopsug i Hammarby Samfällighet
Kabel Tv	Tele2
Bredband	Ownit Broadband AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som en medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket den 24 november 1999.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 831 kr/kvm BOA.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 510 000 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Jakobsson Ernudd Marie Vough Arenderoff Frida Helin Anthon Rist	Ordförande
Suppleanter	Annika Törnqvist Sam Hirsch	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Barbro Lillkaas, auktoriserad revisor, ordinarie
Actus revision AB

Caroline Ståhlberg, revisorssuppleant
Islinge Revision AB

Valberedning

Lars Öberg Sammankallande
Christian Siveland Norlin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning från och med 1 april 2023.

Lagt om lånen.

Genomfört statusbesiktning av fasad och tak.

Genomfört spolning av huvudstam.

Genomfört spolning från lägenheter.

Hyrt in container för förrådsrensning.

Genomfört rensning av cykelförrådet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 64 medlemmar.

Av 38 medlemslägenheter har 1 lägenhet överlåtits under året.

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr om inget

annat anges)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 869	2 677	2 688	2 681
Resultat efter finansiella poster	-289	-2 511	330	569
Soliditet (%)	67,6	67,9	69,0	68,9
Årets resultat exkl. avskrivningar	372	-1 821	1 020	1 238
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	831	773	773	772
Skuldsättning per kvm (kr)	7 585	7 585	7 585	7 585
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 585	7 585	7 585	7 585
Sparande per kvm (kr)	128	359	404	391
Räntekänslighet (%)	9,1	9,8	9,8	9,8
Energikostnad per kvm (kr)	177	161	151	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,6	91,4	91,2	91,1

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att räntekostnaderna för fastighetslånen har ökat med 327 % i jämförelse med föregående år. Ränteutvecklingen kan komma att påverka årsavgiften. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen ökade årsavgiften april 2023 och kommer att påverka resultatet för 2024. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 5 % från och med januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 670 936	2 534 217	1 170 257	-2 511 353	51 864 057
Disposition av föregående års resultat:		-1 990 000	-521 353	2 511 353	0
Årets resultat				-288 980	-288 980
Belopp vid årets utgång	50 670 936	544 217	648 904	-288 980	51 575 077

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	648 904
årets förlust	-288 980
	359 924
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	510 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-40 250
i ny räkning överföres	-109 826
	359 924

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 869 335	2 676 852
Övriga rörelseintäkter		14 695	0
Summa rörelseintäkter		2 884 030	2 676 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 200 360	-4 016 177
Övriga externa kostnader	4	-286 420	-183 291
Personalkostnader	5	-71 439	-74 795
Avskrivningar		-668 743	-690 491
Summa rörelsekostnader		-2 226 962	-4 964 754
Rörelseresultat		657 068	-2 287 902
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		6 298	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 346	-223 457
Summa finansiella poster		-946 048	-223 451
Resultat efter finansiella poster		-288 980	-2 511 353
Årets resultat		-288 980	-2 511 353

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 594 640	75 225 640
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8, 9	248 074	285 817
Summa materiella anläggningstillgångar		74 842 714	75 511 457
Summa anläggningstillgångar		74 842 714	75 511 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordran		4 111	5 111
Övriga fordringar	10	1 120 320	551 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 504	97 566
Summa kortfristiga fordringar		1 217 935	653 860
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		202 234	185 082
Summa kassa och bank		202 234	185 082
Summa omsättningstillgångar		1 420 169	838 942
SUMMA TILLGÅNGAR		76 262 883	76 350 399

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll		544 217	2 534 217
Summa bundet eget kapital		51 215 153	53 205 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		648 904	1 170 257
Årets resultat		-288 980	-2 511 353
Summa fritt eget kapital		359 924	-1 341 096
Summa eget kapital		51 575 077	51 864 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 000 000	0
Summa långfristiga skulder		12 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 000 000	24 000 000
Förskott från kunder		6 800	6 800
Leverantörsskulder		126 716	99 985
Skatteskulder		5 190	5 967
Övriga skulder		295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	548 805	373 590
Summa kortfristiga skulder		12 687 806	24 486 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 262 883	76 350 399

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-288 980	-2 511 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		668 743	690 491
Betald skatt		-372	-4 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		379 391	-1 825 069
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgiftsfordringar		1 000	-5 111
Förändring av kortfristiga fordringar		4 063	2 419
Förändring av leverantörsskulder		26 731	-2 363
Förändring av kortfristiga skulder		175 215	22 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten		586 400	-1 807 839
Årets kassaflöde		586 400	-1 807 839
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		731 092	2 538 932
Likvida medel vid årets slut		1 317 492	731 093

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 630 339	2 446 848
P-plats och garage	180 000	171 000
Kabel-TV och bredband	58 824	58 824
Påminnelseavgift	180	180
Öres- och kronutjämning	-8	0
	2 869 335	2 676 852

I årsavgiften ingår det fastighetsel, värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	35 103
Trädgårdsskötsel	6 804	3 630
Städkostnader	73 389	106 974
Hyra av entrémattor	23 279	20 545
Hisservice/besiktning	11 367	20 157
Besiktningkostnader	40 625	0
Sotning	0	1 238
Gemensamhetsanläggning	127 209	128 724
Reparationer	91 199	52 906
Hissreparationer	35 806	19 295
Underhåll	40 250	2 956 970
Fastighetsel	64 107	94 206
Uppvärmning	374 525	331 074
Vatten och avlopp	120 476	83 624
Avfallshantering	61 691	55 441
Försäkringskostnader	37 432	35 047
Kabel-tv	12 020	10 853
Bredband	58 824	58 824
Förbrukningsinventarier	15 335	0
Förbrukningsmaterial	6 023	1 566
	1 200 361	4 016 177

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	60 382	57 722
Telefoni	3 193	3 021
Föreningsgemensamma kostnader	1 956	2 220
Revisionsarvode	28 800	22 500
Ekonomisk förvaltning	66 040	53 949
Bankkostnader	2 469	2 150
Konsultarvoden	0	3 625
Teknisk förvaltning	99 122	15 220
Underhållsplan	1 488	8 925
Övriga poster	10 901	13 959
Bygglovsavgifter	12 070	0
	286 421	183 291

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode reserverat	46 000	45 655
Styrelssarvode utbetalt	8 360	12 000
Sociala avgifter utbetalda	2 626	2 795
Sociala avgifter reserverade	14 453	14 345
	71 439	74 795

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Ingående avskrivningar	-8 829 360	-8 198 360
Årets avskrivningar	-631 000	-631 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 460 360	-8 829 360
Redovisat värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående redovisat värde	74 594 640	75 225 640
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	98 000 000	98 000 000
	167 000 000	167 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 441	261 441
Ingående avskrivningar	-261 441	-239 692
Årets avskrivningar	0	-21 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 441	-261 441
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Belysningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 468	140 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 468	140 468
Ingående avskrivningar	-29 265	-15 218
Årets avskrivningar	-14 047	-14 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 312	-29 265
Utgående redovisat värde	97 156	111 203

Not 9 Installation portsystem

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 961	236 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 961	236 961
Ingående avskrivningar	-62 347	-38 652
Årets avskrivningar	-23 696	-23 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 043	-62 348
Utgående redovisat värde	150 918	174 613

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 767	5 172
Avräkningskonto klientkonto	1 115 553	546 011
	1 120 320	551 183

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel Tv	3 200	2 996
Bredband	9 804	9 804
Försäkringar	16 102	14 889
Sopsugsanläggning	12 676	11 738
Gemensamhetsanläggning	0	30 288
Ekonomisk förvaltning	16 409	14 449
Medlems/föreningsavgift	5 560	5 560
Fastighetsskötsel	22 188	0
Städning	0	5 348
Hiss	7 565	2 494
	93 504	97 566

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,41	2025-11-19	12 000 000	12 000 000
Nordea	4,54	2024-11-27	12 000 000	12 000 000
			24 000 000	24 000 000
Kortfristig del av fastighetslån			12 000 000	24 000 000

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån: 12 000 000 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 12 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	119 117	76 561
Styrelsearvoden	54 360	45 655
Sociala avgifter	17 079	14 345
Revision	25 500	21 000
Fastighetsel	5 905	17 498
Fjärrvärme	55 194	50 598
Avfallskostnader	290	243
Vatten- och avlopp	34 983	15 495
Förutbetalda avgifter och hyror	236 060	106 674
Teknisk förvaltning	0	11 041
Hiss	0	7 394
Övriga poster	317	7 086
	548 805	373 590

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 145 000	44 145 000
	44 145 000	44 145 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den

Anna Jakobsson Ernudd
Ordförande

Anthon Rist

Marie Vougt Arendorff

Frida Helin

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor
Actus revision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Nektarinen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-30 12:23:18

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Maria Helena Jakobsson Ernudd (19790601XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 14:51:29
 Barbro Elisabeth Lillkaas (19680301XXXX) Revisor	2024-04-30 12:23:18
 ANTHON RIST (19880905XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 14:49:13
 MARIE VOUGT ARENDORFF (19630126XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 11:58:03
 FRIDA HELIN (19730520XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 15:18:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Nektarinen.pdf (244707 byte)

174353C8FE6A51B91334493FF24E2C34BBC21CCC3250FAB27E7AC19E59DD2C888680F8B41638A351D97C
898B67B887D44F90319B9DF55531344EF949AE96BD15

<https://esign.summera.support/verify>