

Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Org nr 769603-5273

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

ÅRSREDOVISNING för

Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| Fram till stämman: | | Fr o m stämman: | |
|--------------------|------------|-------------------|------------|
| Mikael Jacobsson | ordförande | Börje Spiik | ordförande |
| Ninni Holm | ledamot | Ninni Holm | ledamot |
| Tomas Rydén | ledamot | Veronica Lundberg | ledamot |
| Jörgen Svensson | ledarmot | | |
| | | | |
| Katarina Sköld | suppleant | Annika Törnqvist | suppleant |
| Börje Spiik | suppleant | Frida Karlsson | suppleant |
| Annika Törnqvist | suppleant | | |

Revisor

| | |
|-----------------|------------------|
| Britt Conte | Revisor |
| Solveig Turunen | Revisorsuppleant |

Valberedning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2013.

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 3.727 m², varav 3.164,5 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA}.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Åtgärder genomförda 2013:

Fiberanslutning och bredband/telefoni från OWNIT

Värmekabel på tak och i stuprör är installerad

Fastlåst cykel mot gatan borttransporterad

Cykelförråd: fler kroker, självstängande dörr, förrådet ingår i städschemat

Fler cykelställ vid entréer mot gården

Egen strömbrytare för förrådet över tvättstugan

Belysningsfunktion återställd i trapphusen

Samfälligheten har satt upp 3 gungor på gården

Informationstavla uppsatt i entré mot gatan

Justering av entré dörrar inför vintern för att underlätta stängningsfunktionen

Färgen på fasaden har börjat släppa på östra sidan, vi kommer att se över kostnaden för en ommålning och putsning av fasaden.

Följande förändringar har gjorts angående våra lån under perioden:

11.16 miljoner 3,81% (femårigt lån till 28/6 2015) inga amorteringar.

7.7 miljoner, 2,55 % (tre månaders/rörligt) amorteringar 48 000/kvartal under 2013

10 miljoner , 2,55% (tre månaders/rörligt) amorteringar 53 045/kvartal under 2013

SEB gav oss samma ränta på tre-månaders lånen.

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

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Föreningen planerade åtgärder för 2014:

Fasadrenovering

Radonmätning (Feb-April)

Stamrensning (Jan)

Golvslipning (April)

Minska amortering och amortera på största lånet

Medlemsregister

Fastigheten

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

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under året:

| | 2013 | 2012 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 46 000 000 | 46 000 000 |
| Mark | 37 000 000 | 35 000 000 |
| Summa | 83 000 000 | 81 000 000 |

Föreningens värdeår: 2000

Den kommunala avgiften uppgår 2013 till 1 210 kr per lgh och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen 2013 på 45 980 kr.

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 | 1 275 963 |
| reservering till yttre fond | -111 217 |
| Summa balanserad vinst | 1 164 746 |

| | |
|--------------------|------------------|
| och årets resultat | 42 158 |
| Summa | 1 206 904 |

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

FÖRENINGENS INTÄKTER

Intäkter

NOT 1

2 426 878

2 429 185

2 426 878

2 429 185

FÖRENINGENS KOSTNADER

Driftskostnader

Personalkostnader

Kommunal avgift

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

NOT 2

-1 040 258

-1 060 534

-51 516

-52 436

-45 980

-51 872

NOT 4

-328 556

-306 806

-1 466 310

-1 471 648

RÖRELSERESULTAT

960 568

957 537

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

NOT 3

1 811

6 117

-958 807

-1 099 825

-956 996

-1 093 708

SKATTER

Omräkning slutlig skatt år 2008-2010

38 586

0

38 586

0

ÅRETS RESULTAT

42 158

-136 171

| BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | NOT 4 | |
| Byggnader och mark | 81 100 388 | 81 211 446 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 195 748 | 0 |
| | <u>81 100 388</u> | <u>81 211 446</u> |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 81 100 388 | 81 211 446 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | NOT 6 | |
| | 84 643 | 70 431 |
| | <u>84 643</u> | <u>70 431</u> |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 811 457 | 1 226 625 |
| | <u>811 457</u> | <u>1 226 625</u> |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 896 100 | 1 297 056 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 81 996 488 | 82 508 502 |

| BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 5 752 693 | 641 476 |
| | 51 423 629 | 51 312 412 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | 1 164 746 | 1 412 134 |
| Årets resultat | 42 158 | -136 171 |
| | 1 206 904 | 1 275 963 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 52 630 533 | 52 588 375 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | NOT 7 | |
| Skulder till kreditinstitut | 28 656 567 | 29 447 587 |
| | 28 656 567 | 29 447 587 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Skulder till kreditinstitut | NOT 7 190 380 | 0 |
| Leverantörsskulder | 20 887 | 51 019 |
| Skatteskulder | 15 551 | 101 315 |
| Övriga skulder | 24 076 | 24 506 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | NOT 6 458 494 | 295 700 |
| | 709 388 | 472 540 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | 81 996 488 | 82 508 502 |
| 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.

| | 2013 | 2012 |
|----------------|-------------|-------------|
| Byggnad | 0,49% | 0,49% |
| Installationer | 10,00% | 0,00% |

NOT 1**FÖRENINGENS INTÄKTER**

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 239 200 | 2 239 200 |
| Hyror bilplatser | 174 000 | 176 000 |
| Återbetalning av depositionsavgift sopsug | 13 328 | 13 335 |
| Påminnelseavgifter | 350 | 650 |
| TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER | 2 426 878 | 2 429 185 |

NOT 2**FÖRENINGENS KOSTNADER****Fastighetsskötsel och städning**

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, inkl trappstädning | 93 012 | 93 012 |
| Trädgård | 6 038 | 3 401 |
| Serviceavtal | 1 951 | 1 880 |
| Serviceavtal hiss | 10 228 | 9 988 |
| Förbrukningsmaterial | 8 468 | 3 276 |
| | 119 697 | 111 557 |

Reparationer

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Lås och portar | 11 808 | 13 658 |
| Hiss | 97 875 | 55 908 |
| Övrigt | 22 757 | 92 281 |
| | 132 440 | 161 847 |

Taxebundna kostnader och uppvärmning

| | | |
|-------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 67 189 | 65 657 |
| Värme | 360 110 | 351 317 |
| Vatten och avlopp | 56 865 | 58 654 |
| Sopsug | 42 170 | 37 560 |
| Grovsopor | 8 763 | 7 234 |
| Snöröjning tak | 5 248 | 10 454 |
| Bredband | 14 470 | 0 |
| Övrigt | 2 500 | 7 367 |
| | 557 315 | 538 243 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 22 631 | 22 159 |
| Samfällighetskostnader | 103 508 | 103 508 |
| Kabel-TV, Internet | 12 748 | 12 707 |
| | 138 887 | 138 374 |

forts. not 2

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Hissttelefonlarm | 3 960 | 3 960 |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 13 500 | 12 375 |
| Förvaltningsarvode | 49 765 | 46 676 |
| Administration | 11 966 | 14 157 |
| Konsultarvoden | 9 860 | 29 579 |
| Övriga driftskostnader | 2 868 | 3 766 |
| | <u>91 919</u> | <u>110 513</u> |
| SUMMA DRIFTSKOSTNADER | 1 040 258 | 1 060 534 |
| PERSONALKOSTNADER | | |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Övriga personalkostnader | | |
| Styrelsearvoden | 39 200 | 39 900 |
| Sociala kostnader | 12 316 | 12 536 |
| | <u>51 516</u> | <u>52 436</u> |
| SUMMA PERSONALKOSTNADER | 51 516 | 52 436 |
| AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnad | 306 806 | 306 806 |
| | <u>306 806</u> | <u>306 806</u> |
| NOT 3 | | |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | |
| Ränteintäkter | | |
| Skattefria ränteintäkter | 1746 | 22 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 65 | 6 095 |
| | <u>1 811</u> | <u>6 117</u> |
| Räntekostnader | | |
| Räntekostnader för finansiering av fastigheten | 958 807 | 1 099 531 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 294 |
| | <u>958 807</u> | <u>1 099 825</u> |

| NOT 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 63 055 000 | 63 098 943 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 63 055 000 | 63 098 943 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -2 843 554 | -2 580 691 |
| Årets avskrivning enligt plan | -306 806 | -306 806 |
| Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan | -3 150 360 | -2 887 497 |
| | | |
| Mark | 21 000 000 | 21 000 000 |
| | 21 000 000 | 21 000 000 |
| | | |
| PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT | 80 904 640 | 81 211 446 |
| | | |
| MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 43 943 | 43 943 |
| Utgående anskaffningsvärde | 43 943 | 43 943 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -43 943 | -43 943 |
| Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan | -43 943 | -43 943 |
| | | |
| PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT | 0 | 0 |
| | | |
| INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Nyanskaffningar | 217 498 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 217 498 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Årets avskrivning enligt plan | -21 750 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan | -21 750 | 0 |
| | | |
| PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT | 195 748 | 0 |
| | | |
| PLANENLIGT TOTALT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT | 81 100 388 | 81 211 446 |

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 46 000 000 | 46 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 37 000 000 | 35 000 000 |
| | 83 000 000 | 81 000 000 |

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 83 000 000 | 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 | 641 476 | 1 412 134 | -136 171 | 52 588 375 |
| Vinstdisposition | | | -136 171 | 136 171 | 0 |
| Reservering till yttre fond | | 111 217 | -111 217 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 42 158 | 42 158 |
| | 50 670 936 | 752 693 | 1 164 746 | 42 158 | 52 630 533 |

Summa eget kapital

52 630 533

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Ownit | 9 044 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 11 785 | 11 785 |
| Samfällighet SBC | 25 877 | 25 877 |
| Försäkring | 9 444 | 9 413 |
| Sopsug | 9 860 | 9 390 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 18 633 | 13 966 |
| | 84 643 | 70 431 |

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden | 27 440 | 0 |
| Förutbetalda avgifter | 198 170 | 174 701 |
| Räntor | 167 077 | 32 224 |
| Värme | 46 693 | 61 229 |
| Revision | 13 000 | 12 000 |
| Övriga upplupna kostnader | 6 114 | 15 546 |
| | 458 494 | 295 700 |

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Långivare | Räntesats enligt engagemangsbesked | Belopp 2013 | Belopp 2012 | Villkors-ändringsdag |
|--|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| SEB Lånenr.24549577 | 2,55% | 10 002 830 | 10 555 875 | 2014-02-28 |
| SEB Lånenr.24482170 | 2,55% | 7 684 117 | 7 731 712 | 2014-03-17 |
| SEB Lånenr.24482014 | 3,81% | 11 160 000 | 11 160 000 | 2015-06-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 28 846 947 | 29 447 587 | |
| Låneskuld med förfallodag inom 5 år | | 951 900 | 0 | |
| Låneskuld med förfallodag efter 5 år | | 27 895 047 | 29 447 587 | |
| Avgår kortfristig del av låneskuld | | -190 380 | 0 | |
| | | 28 656 567 | 29 447 587 | |

Stockholm 2014 - -

Börje Spiik

Ninni Holm

Veronica Lundberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014 - -

Britt Conte
Godkänd revisor