

# Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Org nr 769603-5273

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

## ÅRSREDOVISNING för

### Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Fastighet

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

##### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Mikael Jacobsson	ordförande
Ninni Holm	ledamot
Tomas Rydén	ledamot
Jörgen Svensson	ledamot

Katarina Sköld	suppleant
Börje Spiik	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 29 maj 2012.

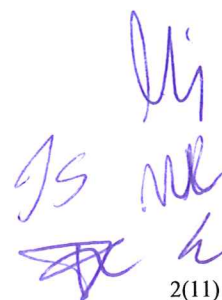
Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har 2 överlåtit 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 m<sup>2</sup>, varav 3.164,5 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA}.



## Förvaltning

Styrelsen har under året kontinuerligt sett över fastigheten och löpande underhåll har genomförts. Under våren genomfördes en OVK – ventilationskontroll.

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

Inga förändringar under perioden har gjorts angående våra lån.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

## Fastigheten

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

## Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under året:

	2012	2011
Bostäder	46 000 000	46 000 000
Mark	35 000 000	35 000 000
<b>Summa</b>	<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>

Föreningens värdeår: 2000

Den kommunala avgiften uppgår 2012 till 1 365 kr per lgh och år.

Avgiften har varit oförändrad sedan januari 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret i Stockholm.

JS  
NH  
h

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserad vinst	1 509 692
reservering till yttre fond	<u>-97 558</u>
Summa balanserad vinst	1 412 134
och årets förlust	<u>-136 171</u>
<b>Summa</b>	<b>1 275 963</b>

balanseras i ny räkning.

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

*fs*  
*M*  
*u*

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

	2012	2011
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>		
Intäkter	NOT 1 <u>2 429 185</u>	<u>2 419 199</u>
	<b>2 429 185</b>	<b>2 419 199</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	NOT 2 -1 060 534	-1 146 208
Personalkostnader	-52 436	-34 957
Kommunal avgift	-51 872	-49 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	NOT 4 <u>-306 806</u>	<u>-269 424</u>
	<b>-1 471 648</b>	<b>-1 500 065</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>957 537</b>	<b>919 134</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3 6 117	10 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 099 825</u>	<u>-1 057 697</u>
	<b>-1 093 708</b>	<b>-1 047 352</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-136 171</b>	<b>-128 218</b>

*JS NH  
R L*

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2012

2011

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

NOT 4

81 211 446

81 211 446

81 518 252

81 518 252

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

81 211 446

81 518 252

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar

0

0

Förutbetalda kostnader

och upplupna intäkter

NOT 6

70 431

70 431

70 322

70 322

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

1 226 625

1 226 625

971 042

971 042

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 297 056

1 041 364

SUMMA TILLGÅNGAR

82 508 502

82 559 616

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'li', 'NH', and 'L'.*

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2012	2011
<b>EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>	NOT 5	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Insatser	50 670 936	50 670 936
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	NOT 5 <u>641 476</u>	<u>543 918</u>
	<b>51 312 412</b>	<b>51 214 854</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	1 412 134	1 637 910
Årets resultat	<u>-136 171</u>	<u>-128 218</u>
	<b>1 275 963</b>	<b>1 509 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>52 588 375</b>	<b>52 724 546</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut	<u>29 447 587</u>	<u>29 447 587</u>
	<b>29 447 587</b>	<b>29 447 587</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	NOT 7 0	0
Leverantörsskulder	51 019	25 580
Skatteskulder	101 315	49 173
Övriga skulder	24 506	34 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6 <u>295 700</u>	<u>277 773</u>
	<b>472 540</b>	<b>387 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>82 508 502</b>	<b>82 559 616</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	44 145 000	44 145 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

li  
JS NH  
K h

## 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.

	2012	2011
Byggnad	0,49%	0,43%

### NOT 1

#### FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter	2 239 200	2 239 200
Hyror bilplatser	176 000	179 999
Återbetalning av depositionsavgift sopsug	13 335	0
Påminnelseavgifter	650	0
<b>TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>2 429 185</b>	<b>2 419 199</b>

### NOT 2

#### FÖRENINGENS KOSTNADER

##### Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel, inkl trappstädning	93 012	108 795
Trädgård	3 401	4 986
Serviceavtal	1 880	1 825
Serviceavtal hiss	9 988	9 501
Förbrukningsmaterial	3 276	2 103
	<b>111 557</b>	<b>127 210</b>

##### Reparationer

Lås och portar	13 658	1 500
Hiss	55 908	124 264
Övrigt	92 281	130 323
	<b>161 847</b>	<b>256 087</b>

##### Taxebundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	65 657	89 893
Värme	351 317	315 804
Vatten och avlopp	58 654	44 352
Sopsug	37 560	38 933
Grovsopor	7 234	23 453
Snöröjning tak	10 454	8 775
Övrigt	7 367	15 493
	<b>538 243</b>	<b>536 703</b>

##### Övriga driftskostnader

Försäkring	22 159	21 293
Samfällighetskostnader	103 508	80 430
Kabel-TV, Internet	12 707	15 912
	<b>138 374</b>	<b>117 635</b>



forts. not 2

	2012	2011
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Hisstelefonlarm	3 960	3 960
Revisionsarvode (extern revisor)	12 375	12 375
Förvaltningsarvode	46 676	45 580
Administration	14 157	10 997
Konsultarvoden	29 579	14 261
Övriga driftskostnader	3 766	21 400
	<u>110 513</u>	<u>108 573</u>
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 060 534</b>	<b>1 146 208</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	39 900	26 600
Sociala kostnader	12 536	8 357
	<u>52 436</u>	<u>34 957</u>
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>52 436</b>	<b>34 957</b>
<b>AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad	306 806	269 424
	<u>306 806</u>	<u>269 424</u>
<b>NOT 3</b>		
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
<b>Ränteintäkter</b>		
Skattefria ränteintäkter	22	1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 095	10 344
	<u>6 117</u>	<u>10 345</u>
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 099 531	1 057 407
Övriga räntekostnader	294	290
	<u>1 099 825</u>	<u>1 057 697</u>
<b>NOT 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	63 098 943	63 098 943
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>63 098 943</u>	<u>63 098 943</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 580 691	-2 311 267
Årets avskrivning enligt plan	-306 806	-269 424
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-2 887 497</u>	<u>-2 580 691</u>
Mark	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>81 211 446</b>	<b>81 518 252</b>

forts. not 4

	2012	2011
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	81 000 000	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	543 918	1 637 910	-128 218	52 724 546
Vinstdisposition			-128 218	128 218	0
Reservering till yttre fond		97 558	-97 558		0
Årets resultat				-136 171	-136 171
	<b>50 670 936</b>	<b>641 476</b>	<b>1 412 134</b>	<b>-136 171</b>	<b>52 588 375</b>
<b>Summa eget kapital</b>					<b>52 588 375</b>

**NOT 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

**UPPLUPNA INTÄKTER**

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltningsarvode	11 785	11 669
Samfällighet SBC	25 877	25 877
Försäkring	9 413	8 985
Sopsug	9 390	9 390
Övriga förutbetalda kostnader	13 966	14 401
	<b>70 431</b>	<b>70 322</b>

**UPPLUPNA KOSTNADER**

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

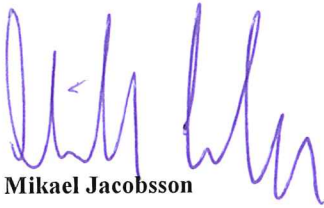
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter	174 701	190 011
Räntor	32 224	29 209
Värme	61 229	38 935
Revision	12 000	11 500
Övriga upplupna kostnader	15 546	8 118
	<b>295 700</b>	<b>277 773</b>

**NOT 7**


**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats enligt engagemangsbesked	Belopp 2012	Belopp 2011	Villkorsändringsdag
SEB Lånenr.24549577	3,93%	10 555 875	10 555 875	2013-02-28
SEB Lånenr.24482170	2,89%	7 731 712	7 731 712	3 mån
SEB Lånenr.24482014	3,81%	11 160 000	11 160 000	2015-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 447 587</b>	<b>29 447 587</b>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		0	0	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		29 447 587	29 500 000	
Avgår kortfristig del av låneskuld		0	0	
		<b>29 447 587</b>	<b>29 447 587</b>	

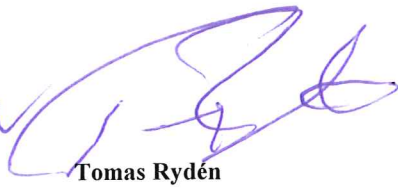
Stockholm 2013 -05-19



Mikael Jacobsson



Ninni Holm

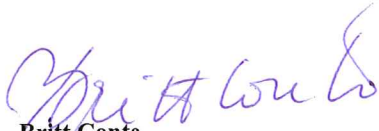


Tomas Rydén



Jörgen Svensson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013 -05-20



Britt Conte  
Godkänd revisor

# SKARPÄNGS REVISION AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Nektarinen**  
Organisationsnummer 769603-5273

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nektarinen för räkenskapsåret 2012.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nektarinens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

# **SKARPÄNGS REVISION AB**

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nektarinen för räkenskapsåret 2012.

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

## **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

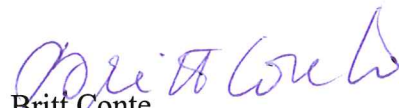
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## **Uttalande**

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 20 maj 2013

  
Britt Conte  
Godkänd revisor