

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

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	Victoria Boethius	ordförande
Victoria Boethius	ledamot	Olof Eriksson	ledamot
Robin Stenskog	ledamot	Robin Stenskog	ledamot
Olof Eriksson	ledamot	Marie Vougt	suppleant
Torsten Olovsson	suppleant	Malin Åkerlund	suppleant
Christer Löfdahl	suppleant	Frida Welinder tom 07 2018	suppleant

Revisor

Barbro Lillkaas Revisor
Solveig Turunen Revisorssuppleant

Valberedning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 Maj 2018.
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 3.955 m2, varav 3.164,5 m2 utgör faktisk lägenhetsyta BOA).

Föreningens värdeår: 2000

Den kommunala avgiften uppgår 2018 till 1 337 kr per lgh och år.
Detta innebär en skattekostnad för föreningen 2018 på 50 806 kr.

Ekonomi

Avgiften höjdes fr.o m 1 april med + 3%.
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 besiktigt föreningens fastighet.

Åtgärder genomförda 2018:

En modernisering av hissen i 35an har genomförts.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) –har under året blivit godkänd. Ny besiktning ska ske om sex år.

Målning av källargångar, cykelrum och dörrar har genomförts.

Cykelrummet har tömts på gamla cyklar.

Återvinningsrummet har stängts och gjorts om till återvinning av organiskt matavfall.

Fuktskador har åtgärdats under året.

Nytt avtal med Nordea från juli 2018. Lånevillkor se note 8 Skulder till kreditinstitutioner.

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

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Föreningens planerade åtgärder för 2019:

Obligatorisk uppdatering av föreningens stadgar

Undersöka och laga skador i fasaden samt åtgärda ev vattenskador på tak – våren/sommar så fort vädret tillåter

Spola avloppsstammar i källaren (årlig åtgärd för att undvika stopp och översvämning pga motlut utanför fastigheten)

Förhandla ränta och sätta om lånen – Maj/Juni

Fortsätta driva elbilsladdningsstationer i Stiftelsen

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	64
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	61

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 528 253	2 476 961	2 473 913	2 470 431
Resultat efter finansiella poster	-77 871	335 177	557 379	-367 688
Soliditet (%)	66,28	66,22	64,95	64
LÅN / kvm boyta	8 383	8 430	8 817	9 086
Avgift / kvm boyta	724	708	708	708
Operativt resultat	574 879	987 927	1 210 129	285 060
Boyta: 3 164,5 kvm				

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 670 936	688 789	1 235 510	335 177	52 930 412
Vinstdisposition			335 177	-335 177	
Avsättning fond för yttre underhåll		187 840	-187 840		
Årets resultat				-77 870	-77 870
Belopp vid årets utgång	50 670 936	876 629	1 382 847	-77 870	52 852 542

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 382 847
Årets resultat	-77 871
	<hr/>
	1 304 976
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	510 000
Balanseras i ny räkning	794 976
	<hr/>
	1 304 976

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 528 253	2 476 961
Summa rörelseintäkter		<u>2 528 253</u>	<u>2 476 961</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 762 043	-1 320 928
Personalkostnader	4	-43 100	-60 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-652 750	-652 751
Summa rörelsekostnader		<u>-2 457 893</u>	<u>-2 034 110</u>
Rörelseresultat		70 360	442 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 231	-107 675
Summa finansiella poster		<u>-148 231</u>	<u>-107 674</u>
Resultat efter finansiella poster		-77 871	335 177
Resultat före skatt		-77 871	335 177
Årets resultat		<u>-77 871</u>	<u>335 177</u>

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	77 749 640	78 380 640
Inventarier, verktyg och installationer	7	86 999	108 749
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>77 836 639</u>	<u>78 489 389</u>
Summa anläggningstillgångar		77 836 639	78 489 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 122	8 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 101	46 937
Summa kortfristiga fordringar		<u>46 223</u>	<u>55 588</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 856 583	1 385 901
Summa kassa och bank		<u>1 856 583</u>	<u>1 385 901</u>
Summa omsättningstillgångar		1 902 806	1 441 489
SUMMA TILLGÅNGAR		79 739 445	79 930 878

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll	876 629	688 789
Summa bundet eget kapital	<u>51 547 565</u>	<u>51 359 725</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 382 847	1 235 510
Årets resultat	-77 871	335 177
Summa fritt eget kapital	<u>1 304 976</u>	<u>1 570 687</u>
Summa eget kapital	52 852 541	52 930 412
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 <u>26 526 757</u>	<u>26 376 757</u>
Summa långfristiga skulder	26 526 757	26 376 757
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 0	300 000
Leverantörsskulder	44 195	29 099
Skatteskulder	888	52
Övriga skulder	6 800	32 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>308 264</u>	<u>262 385</u>
Summa kortfristiga skulder	360 147	623 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 739 445	79 930 878

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter Brf.	2 289 582	2 239 200
Hyror bilplatser	179 867	180 000
Bredband	57 663	57 565
Övriga intäkter och ersättningar	1 141	196
	<hr/> 2 528 253	<hr/> 2 476 961

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl. städning	130 739	167 406
Trädgårdsskötsel	23 386	13 314
El för drift och belysning	67 764	55 737
Uppvärmning	324 125	317 737
Vatten	65 829	62 737
Sopor	47 643	71 523
Summa Driftskostnader	659 486	688 454
Reparationer		
Reparation, lås, portar	572	152
Hissreparationer	491 347	142 808
Tvättstuga	5 032	1 583
Övrig reparation	230 849	0
Summa Reparationer	727 800	144 543
Övriga driftskostnader		
Serviceavtal	12 957	16 989
Fastighetsförsäkring	26 240	25 621
Samfällighetskostnader	105 348	87 980
Kabel-TV	10 334	10 154
Bredband	58 824	58 824
Övriga kostnader	450	450
Summa Övriga driftskostnader	214 153	200 018
Övriga externa kostnader		
Kommunal avgift	50 806	49 970
Förbrukningsinventarier/material	1 534	26 329
Revisionsarvoden	18 500	17 075
Förvaltningsarvode	48 826	47 864
Administrationskostnader	13 655	4 147
Besiktningkostnad, konsultarvoden	1 771	115 695
Övriga externa kostnader	25 512	26 833
Summa Övriga externa kostnader	160 604	287 913
Summa Total	1 762 043	1 320 928

Not 4 Personal

	2018	2017
Styrelsearvode	34 400	49 200
Sociala kostnader	8 700	11 231
Summa	43 100	60 431

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018	2017
Avskrivning	631 000	631 000
Avskrivning på installationer	21 750	21 751
	<u>652 750</u>	<u>652 751</u>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>63 055 000</u>	<u>63 055 000</u>
Ingående avskrivningar	-5 674 360	-5 043 360
Årets avskrivningar	-631 000	-631 000
Utgående avskrivningar	<u>-6 305 360</u>	<u>-5 674 360</u>
Mark	21 000 000	21 000 000
Redovisat värde	<u>77 749 640</u>	<u>78 380 640</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	49 000 000	49 000 000
Byggnader	47 000 000	47 000 000
	<u>96 000 000</u>	<u>96 000 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Utgående anskaffningsvärden	<u>261 441</u>	<u>261 441</u>
Ingående avskrivningar	-152 692	-130 941
Årets avskrivningar	-21 750	-21 751
Utgående avskrivningar	<u>-174 442</u>	<u>-152 692</u>
Redovisat värde	86 999	108 749

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare		Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	3978	87 42739	0,207%	2019-07-31	9 335 000	0
Nordea	3978	88 42771	0,207%	2019-07-31	9 802 830	0
Nordea	3978	88 42674	0,207%	2019-07-31	7 388 927	0
					<hr/> 26 526 757	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						26 526 757
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						26 526 757

Trots att alla lån har villkorsändringsdag 2019 är de rubricerade som långfristiga skulder eftersom de kommer att läggas om.

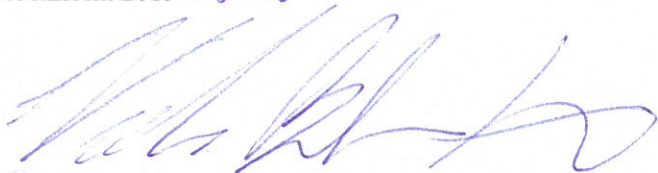
Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	44 145 000	44 145 000

Not 10 Definition av nyckeltal

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

Stockholm 2019-03-25



Victoria Boethius

Olof Eriksson



Robin Stenskog

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2019



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor
Actus Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nektarinen

Org.nr 769603-5273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nektarinen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nektarinen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige

använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 5 april 2019



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor