

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

DO VS
BE

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	
Victoria Boethius	ordförande	Victoria Boethius	ordförande
Olof Eriksson	ledamot	Björn Edman	ledamot
Robin Stenskog	ledamot	Magnus Lundberg	ledamot
Malin Åkerlund	suppleant	Ola Gustavsson	ledamot
Marie Vougt	suppleant	Olle Eriksson	suppleant
Frida Welinder tom 07 2018	suppleant	Marie Vougt Arendorff	suppleant

Från 2019-10-23

Björn Edman	ledamot -ordförande
Victoria Boethius	ledamot
Magnus Lundberg	ledamot
Ola Gustavsson	ledamot, avgått jan. 2020
Olle Eriksson	suppleant
Marie Vougt Arendorff	suppleant

Revisor

Barbro Lillkaas Revisor
Solveig Turunen Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning har varit Christian Siveland och Lars Öberg (samman kallande).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 April 2019.
Styrelsen har haft åtta 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 m2, varav 3.164,5 m2 utgör faktisk lägenhetsyta BOA).

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Föreningens värdeår: 2000

Den kommunala avgiften uppgår 2019 till 1 377 kr per lgh och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen 2018 på 52 326 kr.

Ekonomi

Avgiften höjdes fr.o m 1 januari 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 besiktigat föreningens fastighet.

Åtgärder genomförda 2019:

Ny hemsida

Fasadrenovering pågår

Energideklaration utförd 14 augusti

Bredbandet har uppdateras till 250 MB/s

Nytt avtal med Nordea från augusti 2019

Skyddsrummet har besiktigats och blivit godkänt

Fastigheten är under hösten besiktigad med anledning av kommande sprängningar

Den tekniska förvaltningen har skötts av NKG AB

Städningen har skötts av Politan AB. Från den 1 juli 2019 sköts städningen av Maries Puts & Städ AB

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB

Föreningens planerade åtgärder för 2020:

Fortsatt arbete med fasaden

Byte av låskolvar och nycklar under Q2. Nycklar bytes i samband med utlämning av pollenfilter.

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

Förhandla ränta och sätta om lånen – Maj/Juni

Ytterligare åtgärder kommer att ske enligt underhållsplanen

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	61

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 617 242	2 528 253	2 476 961	2 473 913
Resultat efter finansiella poster	623 876	-77 871	335 177	557 379
Soliditet (%)	66,55	66,28	66,22	64,95
LÅN / kvm boyta	8383	8 383	8 430	8 817
Avgift / kvm boyta	751	724	708	708
Operativt resultat	1 276 626	574 879	987 927	1 210 129
Boyta: 3 164,5 kvm				

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Fond för yttre insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 670 936	876 629	1 382 846	-77 870	52 852 541
Vinstdisposition			-77 870	77 870	
Avsättning fond för yttre underhåll		510 000	-510 000		
Årets resultat				623 876	623 876
Belopp vid årets utgång	50 670 936	1 386 629	794 976	623 876	53 476 417

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	794 976
Årets resultat	623 876
	<u>1 418 852</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	510 000
I anspråkstagande av reservfond	-126 267
Balanseras i ny räkning	1 035 119
	<u>1 418 852</u>

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 617 242	2 528 253
Summa rörelseintäkter		2 617 242	2 528 253
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 142 036	-1 762 043
Personalkostnader	4	-40 696	-43 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-652 750	-652 750
Summa rörelsekostnader		-1 835 482	-2 457 893
Rörelseresultat		781 760	70 360
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 884	-148 231
Summa finansiella poster		-157 884	-148 231
Resultat efter finansiella poster		623 876	-77 871
Resultat före skatt		623 876	-77 871
Årets resultat		623 876	-77 871



BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	77 118 640	77 749 640
Inventarier, verktyg och installationer	7	65 249	86 999
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>77 183 889</u>	<u>77 836 639</u>
Summa anläggningstillgångar		77 183 889	77 836 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		91	4 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 940	42 101
Summa kortfristiga fordringar		<u>48 031</u>	<u>46 223</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 116 045	1 856 583
Summa kassa och bank		<u>3 116 045</u>	<u>1 856 583</u>
Summa omsättningstillgångar		3 164 076	1 902 806
SUMMA TILLGÅNGAR		80 347 965	79 739 445

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		2019-12-31	2018-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll		1 386 629	876 629
Summa bundet eget kapital		<u>52 057 565</u>	<u>51 547 565</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		794 976	1 382 847
Årets resultat		623 876	-77 871
Summa fritt eget kapital		<u>1 418 852</u>	<u>1 304 976</u>
Summa eget kapital		53 476 417	52 852 541
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>26 526 757</u>	<u>26 526 757</u>
Summa långfristiga skulder		26 526 757	26 526 757
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	0
Leverantörsskulder		28 041	44 195
Skatteskulder		2 408	888
Övriga skulder		25 096	6 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 246	308 264
Summa kortfristiga skulder		<u>344 791</u>	<u>360 147</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 347 965	79 739 445

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

	2019	2018
Årsavgifter Brf.	2 375 593	2 289 582
Hyror bilplatser	180 000	179 867
Bredband	60 114	57 663
Övriga intäkter och ersättningar	1 535	1 141
	<hr/> 2 617 242	<hr/> 2 528 253

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl. städning	120 076	130 739
Trädgårdsskötsel	19 011	23 386
El för drift och belysning	60 912	67 764
Uppvärmning	322 557	324 125
Vatten	67 472	65 829
Sopor	36 278	47 643
Summa Driftskostnader	626 306	659 486
Reparationer		
Reparation, lås, portar	5 645	572
Hissreparationer	6 026	491 347
Tvättstuga	0	5 032
Övrig reparation	107 845	230 849
Summa Reparationer	119 516	727 800
Övriga driftskostnader		
Serviceavtal	8 925	12 957
Fastighetsförsäkring	26 698	26 240
Samfällighetskostnader	121 152	105 348
Kabel-TV	10 549	10 334
Bredband	58 824	58 824
Övriga kostnader	451	450
Summa Övriga driftskostnader	226 599	214 153
Övriga externa kostnader		
Kommunal avgift	52 326	50 806
Förbrukningsinventarier/material	0	1 534
Revisionsarvoden	20 313	18 500
Förvaltningsarvode	49 776	48 826
Administrationskostnader	4 705	13 655
konsultarvoden	10 000	1 771
Övriga externa kostnader	32 495	25 512
Summa Övriga externa kostnader	169 615	160 604
Summa Total	1 142 036	1 762 043

Not 4 Personal

	2019	2018
Styrelsearvode	32 000	34 400
Sociala kostnader	8 696	8 700
Summa	40 696	43 100

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2019	2018
Avskrivning	631 000	631 000
Avskrivning på installationer	21 750	21 750
	<u>652 750</u>	<u>652 750</u>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>63 055 000</u>	<u>63 055 000</u>
Ingående avskrivningar	-6 305 360	-5 674 360
Årets avskrivningar	-631 000	-631 000
Utgående avskrivningar	<u>-6 936 360</u>	<u>-6 305 360</u>
Mark	21 000 000	21 000 000
Redovisat värde	<u>77 118 640</u>	<u>77 749 640</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	68 000 000	49 000 000
Byggnader	56 000 000	47 000 000
	<u>124 000 000</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	-174 442	-152 692
Årets avskrivningar	-21 750	-21 750
Utgående avskrivningar	<u>196 192</u>	<u>174 442</u>
Redovisat värde	65 249	86 999

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare		Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år						
Nordea	3978	89 19596	0,633%	2020-11-23	9 335 000	0
Nordea	3978	89 19618	0,633%	2020-11-23	9 802 830	0
Nordea	3978	89 19588	0,633%	2020-11-23	7 388 927	0
					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 2020 är de rubricerade som långfristiga skulder eftersom de kommer att läggas om

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
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

Underskrifter

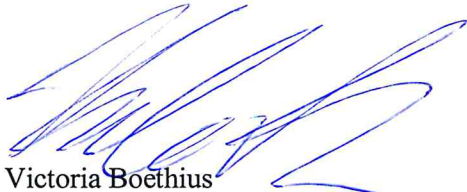
Stockholm 2020- 04 -29



Björn Edman

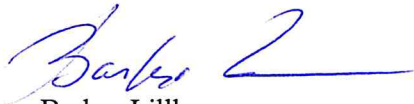


Magnus Lundberg



Victoria Boethius

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 - 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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. Risker 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 2019 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 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 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.

Stockholm den 4 juni 2020



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor