

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nektarinen i Täby

769627-8386

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nektarinen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under 2018 haft nio protokollförda styrelsemöten.

Förslag på nya stadgar godkändes vid extra föreningsstämma 2018-08-21. Trivselregler för föreningen är godkända sedan 2017-09-13.

Hemsidan är igång och alla meddelanden till medlemmar skickas via hemsidan. På hemsidan noteras även datum för varje kommande styrelsemöte. Hemsidan utvecklas kontinuerligt.

Föreningen är medlem i Grannsamverkan och rapporter från polisen distribueras vidare till samtliga medlemmar.

Föreningen har för närvarande avtal med företaget Mann Markarbete ang trädgårdsskötsel och snöröjning. Avtal omförhandlas inför före varje säsong.

Föreningen har ett avtal med Aqua VVS ang värmepannor samt teknisk support av dessa. Styrelsen har under året även varit behjälplig med att samordna service av värmepanna för samtliga medlemmar.

En radonmätning har skett hos ett antal medlemmar i föreningen och radondosor har delats ut.

Mätningen pågick i 2 månader under perioden 1 oktober 2017 - 30 april 2018.

Entrémattor till samtliga trapphus har köpts in och innan dessa lades ut så genomfördes en byggstädning. Service av hissen i huset på Byle Allé 6 har skett den 10 januari 2018.

Utformning av välkomstpaket till nya medlemmar har tagits fram, med bl a information om föreningens trivselregler, hänvisning till hemsidan m m.

Styrelsen förberedde den kommande garantibesiktningen för samtliga lägenheter samt även den yttre besiktningen av föreningens hus och carport.

Information om föreningens parkeringsregler har anslagits vid infart till vårt område.

En gemensam städdag genomfördes den 7 oktober 2018.

Styrelsen har förhandlat med Imola så att dom kommer att stå för kostnaden gällande döda buskar och träd. Plantering av nya buskar och träd är planerat till våren 2019.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Medlemsinformation

I föreningen finns 14 st bostadsrättslägenheter fördelade på tre huskroppar. Till bostadsrätterna ingår 14 bilplatser i carport med motorvärmare samt ytterligare sju öppna parkeringsplatser.

Årsstämman kommer att hållas i början på juni. Datum bestäms vid nästa styrelsemöte som äger rum den 18 mars 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 035	677	0
Resultat efter finansiella poster	31	-132	0
Soliditet (%)	72	72	8

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 310 000			-132 684	56 177 316
Disposition av föregående års resultat:		82 250	-214 934	132 684	0
Årets resultat				30 781	30 781
Belopp vid årets utgång	56 310 000	82 250	-214 934	30 781	56 208 097

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-214 934
årets vinst	30 781
	-184 153

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	84 000
	-268 153
	-184 153

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 034 528	677 009
Övriga rörelseintäkter		81 664	40 564
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 116 192	717 573
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-419 742	-220 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-446 115	-446 115
Summa rörelsekostnader		-865 857	-666 813
Rörelseresultat		250 335	50 760
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 554	-183 444
Summa finansiella poster		-219 554	-183 444
Resultat efter finansiella poster		30 781	-132 684
Resultat före skatt		30 781	-132 684
Årets resultat		30 781	-132 684

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	77 575 270	78 021 385
Summa materiella anläggningstillgångar		77 575 270	78 021 385
Summa anläggningstillgångar		77 575 270	78 021 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		84 768	27 352
Övriga fordringar		412	0
Summa kortfristiga fordringar		85 180	27 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		379 614	213 871
Summa kassa och bank		379 614	213 871
Summa omsättningstillgångar		464 794	241 223
SUMMA TILLGÅNGAR		78 040 064	78 262 608

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 310 000	56 310 000
Fond för yttre underhåll		82 250	0
Summa bundet eget kapital		56 392 250	56 310 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-214 934	0
Årets resultat		30 781	-132 684
Summa fritt eget kapital		-184 153	-132 684
Summa eget kapital		56 208 097	56 177 316
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder		21 597 280	21 819 360
Summa långfristiga skulder		21 597 280	21 819 360
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 607	0
Övriga skulder		222 080	249 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	16 527
Summa kortfristiga skulder		234 687	265 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 040 064	78 262 608

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 467 500	67 060 115
Inköp	0	11 407 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 467 500	78 467 500
Ingående avskrivningar	-446 115	0
Årets avskrivningar	-446 115	-446 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-892 230	-446 115
Utgående redovisat värde	77 575 270	78 021 385
Taxeringsvärden byggnader	25 600 000	12 431 000
Taxeringsvärden mark	8 031 000	7 820 000
	33 631 000	20 251 000
Bokfört värde byggnader	43 719 270	44 165 385
Bokfört värde mark	33 856 000	33 856 000
	77 575 270	78 021 385

Not 3 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank ränta 1,037	21 597 280	21 819 360
	21 597 280	21 819 360

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Nektarinen i Täby

Org.nr 769627-8386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nektarinen i Täbys 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Nektarinen i Täby 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 i Täby för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Nektarinen i Täby 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar

bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2019-03-30

Leif Skarle
Auktoriserad revisor