

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

Allmänt om verksamheten

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T o m stämman		F o m stämman	
Börje Spiik	ordförande	Joakim Rydberg	ordförande
Ingrid Thomaeus	ledamot	Ingrid Thomaeus	ledamot
Andreas Dahlgren	ledamot	Andreas Dahlgren	ledamot
Agneta Sjögren	ledamot	Olof Eriksson	ledamot
Torsten Olovsson	suppleant	Torsten Olovsson	suppleant
Christer Löfdahl	suppleant	Christer Löfdahl	suppleant

Revisor

Barbro Lillkaas Revisor
Solveig Turunen Revisorssuppleant

Valberedning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 Maj 2016.
Styrelsen har haft nio 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).

Föreningens värdeår: 2000

Den kommunala avgiften uppgår 2016 till 1 268 kr per lgh och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen 2016 på 48184 kr.

Brf Nektarinen

Org.nr. 769603-5273

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad sedan januari 2003.

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 2016:

Amortering av lån 11,16 milj. med 500.000kr i september och sedan 75.000 per löpande kvartal.

Nytt 3årigt avtal med Ownit bredband från september.

Hängrännor mellan plan 6 och 5 mot gården våren.

Byte av ventilationsfilterm feb.

Täta dörrfoder april.

Måla dörrpartier mot gården våren.

Sätta upp skyddshattar på ventilrör taket – våren.

Rensat i cykel och barnvagnsrum

Spolat avloppstammar i källaren

Rensat i källaren, gångar och övriga utrymmen.

Förstudie genomförd angående bergvärme för uppvärmning av fastigheten.

Nytt avtal med Nordea från juli 2016 ca 0,9 % (tre månaders/rörligt Stibor) ett år.

7.7 miljoner, ca. 0,9 % (tre månaders/rörligt) inga amorteringar under 2016

10 miljoner, ca. 0,9 % (tre månaders/rörligt) inga amorteringar under 2016.

11.16 miljoner ca 0,9 % (tre månaders/rörligt) amorterat 650 000:- under 2016

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

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Föreningens planerade åtgärder för 2017:

Laga skador i fasaden – våren/sommar så fort vädret tillåter

Komplettera isolering på vinden – Vintern.

Upprättat långsiktig underhållsplan

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

Förhandla ränta och sätta om lånen

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	62
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	64

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 473 913	2 470 431	2 471 731	2 426 878
Resultat efter finansiella poster	557 379	-367 688	-224 989	3 572
Soliditet (%)	65	64	64	64

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	879 480	855 128	-367 688	52 037 856
Vinstdisposition			-367 688	367 688	
Avsättning fond för yttre underhåll		144 537	-144 537		
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-500 000	500 000		
Årets resultat				557 379	557 379
Belopp vid årets utgång	50 670 936	524 017	842 903	557 379	52 595 235

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	842 903
Årets resultat	557 379
	<hr/>
	1 400 282

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	164 772
Balanseras i ny räkning	1 235 510
	<hr/>
	1 400 282

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 473 913	2 470 431
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 473 913	2 470 431
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 093 927	-1 762 791
Personalkostnader	4	-47 357	-41 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-652 750	-652 748
Summa rörelsekostnader		-1 794 034	-2 457 023
Rörelseresultat		679 879	13 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 512	-381 180
Summa finansiella poster		-122 500	-381 096
Resultat efter finansiella poster		557 379	-367 688
Årets resultat		557 379	-367 688

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	79 011 640	79 642 640
Inventarier, verktyg och installationer	7	130 500	152 250
Summa materiella anläggningstillgångar		79 142 140	79 794 890
Summa anläggningstillgångar		79 142 140	79 794 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 467
Övriga fordringar		3 636	7 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 055	71 694
Summa kortfristiga fordringar		50 691	82 369
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 778 868	1 196 664
Summa kassa och bank		1 778 868	1 196 664
Summa omsättningstillgångar		1 829 559	1 279 033
SUMMA TILLGÅNGAR		80 971 699	81 073 923

Brf Nektarinen
Org.nr. 769603-5273

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll		524 017	879 480
Summa bundet eget kapital		51 194 953	51 550 416
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		842 903	855 128
Årets resultat		557 379	-367 688
Summa fritt eget kapital		1 400 282	487 440
Summa eget kapital		52 595 235	52 037 856
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 601 757	28 026 757
Summa långfristiga skulder		27 601 757	28 026 757
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	300 000	725 000
Leverantörsskulder		140 075	3 578
Övriga skulder		53 357	23 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 275	256 768
Summa kortfristiga skulder		774 707	1 009 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 971 699	81 073 923

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

	2016	2015
Årsavgifter Brf.	2 239 200	2 239 200
Hyror bilplatser	180 000	176 867
Bredband	54 264	54 264
Övriga intäkter och ersättningar	449	99
Summa	2 473 913	2 470 430

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl. städning	204 137	172 970
Trädgårdsskötsel	6 664	11 349
El för drift och belysning	57 571	47 298
Uppvärmning	327 255	315 924
Vatten	57 056	52 467
Sopor	71 929	67 114
Summa Driftskostnader	724 612	667 122
Reparationer		
Reparation, lås, portar	294	1 014
Hissreparationer	7 623	662 989
Tvättstuga	12 954	66 930
Installationer & reparationer	0	15 236
Summa Reparationer	20 871	746 169
Övriga driftskostnader	2016	2015
Serviceavtal	7 807	3 875
Fastighetsförsäkring	24 458	23 582
Samfällighetskostnader	95 744	103 508
Kabel-TV	9 916	9 849
Bredband	55 784	54 264
Övriga kostnader	1 327	1 889
Summa Övriga driftskostnader	195 036	196 967
Övriga externa kostnader		
Kommunal avgift	48 184	47 234
Förbrukningsinventarier/material	14 500	5 325
Revisionsarvoden	15 750	19 625
Förvaltningsarvode	47 140	49 765
Administrationskostnader	5 183	3 362
Besiktningkostnad	0	3 984
Övriga externa kostnader	22 651	23 238
Summa Övriga externa kostnader	153 408	152 533
Summa Total	1 093 927	1 762 791

Brf Nektarinen
Org.nr. 769603-5273

Not 4 Personal	2016	2015
Styrelsearvode	37 800	33 600
Sociala kostnader	9 557	7 884
Summa	47 357	41 484

**Not 5 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

Avskrivning	631 000	631 000
Avskrivning på installationer	21 750	21 748
	652 750	652 748

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Utgående anskaffningsvärde	63 055 000	63 055 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 412 360	-3 781 360
Årets avskrivning enligt plan	-631 000	-631 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 043 360	-4 412 360
Mark		
Beräknad anskaffningskostnad mark	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000
Planenligt restvärde vid årets slut	79 011 640	79 642 640
Taxeringsvärde		
Mark	49 000 000	37 000 000
Byggnad	47 000 000	46 000 000
Totalt	96 000 000	83 000 000

Brf Nektarinen
Org.nr. 769603-5273

Not7 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Utgående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Ingående avskrivningar	-109 191	-87 443
Årets avskrivningar	-21 750	-21 748
Utgående avskrivningar	-130 941	-109 191
Redovisat värde	130 500	152 250

Not 8 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 200 000	1 200 000
Förfaller senare än 5 år	26 401 757	26 826 757

Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea	39788722873	0,40%	2017-06-26	7 538 927	100 000
Nordea	39788725376	0,40%	2017-06-28	9 952 830	100 000
Nordea	39788725023	0,40%	2017-06-27	10 410 000	100 000
				27 901 757	300 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter		2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		<u>44 145 000</u>	<u>44 145 000</u>
Summa ställda säkerheter		44 145 000	44 145 000
Belopp	Inskrivningsdag	Akt	
8 945 000 SEK	1999-06-14	23017	
2 087 000 SEK	1999-06-14	23018A	
7 913 000 SEK	1999-06-14	23018B	
7 000 000 SEK	1999-08-26	30184	
7 000 000 SEK	1999-11-17	42981	
11 200 000 SEK	1999-12-22	49405	

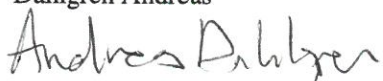
Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Nektarinen
Org.nr. 769603-5273

Stockholm 2017 - 05-03

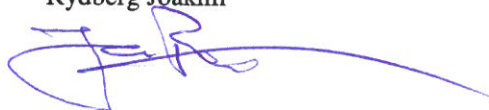
Dahlgren Andreas



Eriksson Olof



Rydberg Joakim

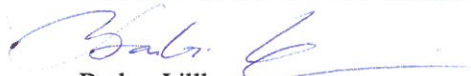


Ingrid Thomaeus



Christer Löfdahl
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-10 -



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor

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 2016.

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 2016-12-31 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 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 Stilgutaren för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 10 maj 2017



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor

