



Årsredovisning 2019

Brf Nektarinen i Täby
Org nr 769627-8386

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Brf Nektarinen i Täby c/o Ingbritt Persson. Byle Allé 6, 187 73 Täby
styrelsen@brfnektarinentaby.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Täby Nektarinen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2016-01-13.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus och småhus på adress Byle allé 2, 4, 6, 8 A, B C, D, och Holmfrids väg 2. Fastigheten byggdes 2016-2017 och har värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 750 kvm, varav 1 645 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 14 parkeringsplatser i Carport. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-10-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-07. Styrelsen har sitt säte i Täby Kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 17. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 22. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingbritt Persson	ledamot/ordf.
Mohammad Dabestani	ledamot
Jens Lindskog	ledamot
Joakim Luu	ledamot
Sandra Van Nes	ledamot

Till **revisor** har Tony Sjölund, Edlund & Partners AB Revisionsbyrå valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Flytt och omförhandling av lån från Swedbank till SHB. En räntesänkning på 50 punkter vilket föranleder drygt 100 000 kr i lägre räntekostnader per år. Allt annat lika.

Föreningen har genomfört 2-års besiktning. Installerat belysning på carport. Föreningen har gått från att betala avgifter i efterskott till innevarande månad. Under 2020 ämnar föreningen övergå till förskottsbetalning.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Förlusten kan delvis förklaras av att Roslagsvatten har fakturerat för lite gällande vatten under perioden 2017-2018 med anledning av felaktiga uppgifter från byggherren. Föreningen har under året betalat en självrisk som föreningens försäkringsbolag IF ska kräva tillbaka från leverantören då de orsakade vattenskadnan.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat med ca 100 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	56 310 000	82 250	-214 934	30 781	56 208 097
Avsättning till yttre fond		84 000	-84 000		
Balanseras i ny räkning			30 781	-30 781	
Årets resultat				-328 359	-328 359
Belopp vid årets utgång	56 310 000	166 250	-268 153	-328 359	55 879 738

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 687	1 035	677	0
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-328	31	-132	0
Soliditet, %	71,9	72,0	72,0	8,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	518			
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 163			
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 231			
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,43			
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,1			

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-268 153
Årets resultat	-328 359
	<hr/>
	-596 512
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	84 000
I ny räkning överföres	-680 512
	<hr/>
	-596 512

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	957 907	1 034 528
Övriga rörelseintäkter	3	729 507	81 664
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 687 414	1 116 192
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 157 061	-319 013
Övriga externa kostnader	5	-102 512	-75 348
Personalkostnader	6	0	-25 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 115	-446 115
Summa rörelsens kostnader		-1 705 688	-865 857
Rörelseresultat		-18 274	250 335
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-310 085	-219 554
Summa finansiella poster		-310 085	-219 554
Resultat efter finansiella poster		-328 359	30 781
Årets resultat		-328 359	30 781

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>77 129 155</u>	<u>77 575 270</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		77 129 155	77 575 270
Summa anläggningstillgångar		77 129 155	77 575 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		164 296	84 768
Övriga fordringar		412	412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>57 853</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		222 561	85 180
Kassa och bank		406 580	379 614
Summa omsättningstillgångar		629 141	464 794
SUMMA TILLGÅNGAR		77 758 296	78 040 064

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	56 310 000	56 310 000
Yttre fond	166 250	82 250
Summa bundet eget kapital	56 476 250	56 392 250
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-268 153	-214 934
Årets resultat	-328 359	30 781
Summa fritt eget kapital	-596 512	-184 153
Summa eget kapital	55 879 738	56 208 097
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	21 451 380	21 819 360
Summa långfristiga skulder	21 451 380	21 819 360
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	201 420	0
Leverantörsskulder	18 352	12 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 207 406	0
Summa kortfristiga skulder	427 178	12 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	77 758 296	78 040 064

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 1 % (100 år)

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens fastighet har värdeår 2017 och är därför befriad från fastighetsavgift och fastighetsskatt till och med 2032.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	852 612	1 034 528
	Hyresintäkter parkering	54 588	0
	Bredband internetanslutning	50 232	0
	Övriga intäkter	475	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	957 907	1 034 528
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övr ersättn och intäkter	0	81 664
	Försäkringsersättningar	729 507	0
	Summa övriga rörelseintäkter	729 507	81 664

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Städning	14 306	0
	Snöröjning/ Yttre skötsel	62 272	22 750
	Reparationer och underhåll	38 839	0
	Fastighetsel	71 923	64 120
	Vatten	113 026	19 230
	Sophämtning	19 221	17 763
	Fastighetsförsäkring	22 352	50 989
	Bredband	37 821	63 157
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	81 004
	Försäringsskador	767 403	0
	Övriga driftkostnader	9 898	0
	Summa driftkostnader	1 157 061	319 013
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning inkl extra deb	42 877	25 000
	Revisionsarvode	44 375	24 813
	Inkassokostnader	2 965	0
	Medlems- och serviceavgifter	4 020	0
	Övriga externa kostnader	8 275	25 535
	Summa övriga externa kostnader	102 512	75 348
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	0	20 000
	Sociala kostnader	0	5 381
	Summa personalkostnader	0	25 381

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	78 467 500	78 467 500		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 467 500	78 467 500		
	Ingående avskrivningar	-892 230	-446 115		
	Årets avskrivningar	-446 115	-446 115		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 338 345	-892 230		
	Utgående redovisat värde	77 129 155	77 575 270		
	Redovisat värde byggnader	43 273 155	43 719 270		
	Redovisat värde mark	33 856 000	33 856 000		
	Summa redovisat värde	77 129 155	77 575 270		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	43 345 000 31 600 000	33 631 000 25 600 000		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbet försäkringspremier	48 173	0		
	Övr förutbet kostn o uppl int	9 680	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 853	0		
Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	805 680	0		
	Amortering efter 5 år	20 645 700	21 819 360		
	Summa långfristiga skulder	21 451 380	21 819 360		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2020	2019-12-31
	Stadshypotek	2021-12-01	0,92	201 420	21 652 800
	Summa			201 420	21 652 800
	Avgår kortfristig del				201 420
	Summa långfristiga skulder				21 451 380

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Efterskottsavisering	159 439	0
	Upplupen räntekostnad	17 707	0
	Upplupen kostnad revisionsarvode	22 500	0
	Övriga upplupna kostnader	7 760	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 406	0

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Täby 2020-

Ingbritt Persson

Jens Lindskog

Joakim Luu

Sandra Van Nes

Mohammad Dabestani

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Edlund & Partners AB

Tony Sjölund
Auktoriserad revisor