

# Årsredovisning 2022

Brf Nektarinen i Täby

769627-8386



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NEKTARINEN I TÄBY

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-03-24 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-10-26.  
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-07.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Täby.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Täby Nektarinen 1 förvärvades 2016-01-13.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus och småhus på adress Holmfrids väg 2 samt Byle Alle 6 & 8 a-d. 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

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Johan Svahn	Ordförande
Joakim Luu	Ledamot
Omar Attar	Ledamot
Mikis Samaras	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tony Sjölund    Revisor    Edlund & Partners

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Inga planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Sommar och vinterunderhåll	Mann Markarbete
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Medlemskap	Bostadsrätterna

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen genomförde OVK besiktning under april månad för samtliga lägenheter, med godkänt resultat. Elektroniska kodlås till gemensamma ytterportar (4 st) installerades. Nytt grus lades på parkeringsytor och infartsväg. Förstärkning av altandörr för alla lägenheter genomfördes också utan kostnad för föreningen då det bekostades av leverantören.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Styrelsen tog beslut under 2022 om att höja årsavgifter inför 2023 pga turbulenta omständigheter med höga elpriser, inflation och en styrränta som förväntas öka. För att ha en buffert för kostnadsökningarna behövde styrelsen öka avgifterna (vilket är första gången sedan inflytt 2017) med effekt from februari 2023.

Föreningens resultat för år 2022 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på fakturerade el-intäkter som föreningen har fått in gällande felaktiga el-mätare som föreningen fått betala för.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2022 minskat vilket beror på lägre räntekostnader för föreningen under året.

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

#### Förändringar i avtal

Inga förändringar.

#### Övriga uppgifter

Inga förändringar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	939 594	950 964	954 738	957 907
Resultat efter fin. poster	68 266	-122 512	-109 672	-328 359
Soliditet, %	72	72	72	72
Yttre fond	418 250	334 250	250 250	166 250
Taxeringsvärde	52 374 000	42 886 000	43 345 000	43 345 000
Bostadsyta, kvm	1 645	1 645	1 645	1 645
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	518	518	518	518
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 758	12 893	13 028	13 163
Genomsnittlig skuldränta, %	0,58	0,89	0,92	1,43
Belåningsgrad, %	27,69	27,82	27,95	28,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	56 310 000	-	-	56 310 000
Fond, yttre underhåll	334 250	-	84 000	418 250
Balanserat resultat	-874 184	-122 512	-84 000	-1 080 696
Årets resultat	-122 512	122 512	68 266	68 266
<b>Eget kapital</b>	<b>55 647 554</b>	<b>0</b>	<b>68 266</b>	<b>55 715 820</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 080 696
Årets resultat	68 266
Totalt	<u><b>-1 012 430</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt  
följande

Reservering fond för yttre underhåll	87 956
Balanseras i ny räkning	-1 100 386
	<u><u><b>-1 012 430</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	939 594	950 964
Rörelseintäkter	3	145 007	29 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 084 601</b>	<b>979 997</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4-7	-356 579	-376 518
Övriga externa kostnader	8	-67 134	-65 810
Personalkostnader	9	-23 655	-23 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 112	-446 112
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-893 480</b>	<b>-912 094</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>191 121</b>	<b>67 903</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-122 855	-190 415
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 855</b>	<b>-190 415</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>68 266</b>	<b>-122 512</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>68 266</b>	<b>-122 512</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	75 790 816	76 236 928
Maskiner och inventarier	12	159 825	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 950 641</b>	<b>76 236 928</b>
 <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		 <b>75 950 641</b>	 <b>76 236 928</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		104 793	19 157
Övriga fordringar	13	3 439	4 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 350	87 354
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 582</b>	<b>111 080</b>
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		897 110	688 327
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>897 110</b>	<b>688 327</b>
 <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		 <b>1 107 692</b>	 <b>799 407</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		 <b>77 058 333</b>	 <b>77 036 335</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		56 310 000	56 310 000
Fond för yttre underhåll		418 250	334 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 728 250</b>	<b>56 644 250</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 080 696	-874 184
Årets resultat		68 266	-122 512
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 012 430</b>	<b>-996 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 715 820</b>	<b>55 647 554</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	20 986 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>20 986 560</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut		20 986 560	222 080
Leverantörsskulder		212 679	56 072
Övriga kortfristiga skulder		11 033	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	132 242	124 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 342 514</b>	<b>402 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 058 333</b>	<b>77 036 335</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Nektarinen i Täby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	36 750	40 750
Årsavgifter, bostäder	852 612	852 612
Övriga intäkter	50 232	57 602
<b>Summa</b>	<b>939 594</b>	<b>950 964</b>

<b>Not 3, Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
El-intäkt	145 007	0
Försäkringsersättningar	0	29 033
<b>Summa</b>	<b>145 007</b>	<b>29 033</b>

<b>Not 4, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	2 976	2 939
Energideklaration	10 000	0
OVK	15 000	0
Snöskottning	27 750	24 750
Städning	31 815	22 565
Trädgårdsarbete	21 451	18 136
<b>Summa</b>	<b>108 992</b>	<b>68 390</b>

<b>Not 5, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	0	4 833
Reparationer	10 589	22 248
<b>Summa</b>	<b>10 589</b>	<b>27 081</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	44 046	62 475
Sophämtning	31 820	24 690
Vatten	26 289	60 918
<b>Summa</b>	<b>102 155</b>	<b>148 083</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	84 415	82 536
Kabel-TV	50 428	50 428
<b>Summa</b>	<b>134 843</b>	<b>132 964</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	34 076	33 012
Förbrukningsmaterial	1 900	104
Revisionsarvoden	19 000	18 750
Övriga förvaltningskostnader	12 158	13 945
<b>Summa</b>	<b>67 134</b>	<b>65 810</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	5 655	5 654
Styrelsearvoden	18 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>23 655</b>	<b>23 654</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	122 855	190 415
<b>Summa</b>	<b>122 855</b>	<b>190 415</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 467 500	78 467 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>78 467 500</u>	<u>78 467 500</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 230 572	-1 784 460
Årets avskrivning	-446 112	-446 112
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 676 684</u>	<u>-2 230 572</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>75 790 816</u></u>	<u><u>76 236 928</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	33 856 000	33 856 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 600 000	30 600 000
Taxeringsvärde mark	12 774 000	12 286 000
<b>Summa</b>	<b>52 374 000</b>	<b>42 886 000</b>

Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	159 825	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>159 825</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>159 825</u>	<u>0</u>

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	412	412
Övriga fordringar	3 027	4 157
Summa	3 439	4 569

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	59 070	56 897
Förvaltning	8 394	8 134
Kabel-TV	12 607	12 607
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 279	9 716
Summa	102 350	87 354

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,58 %	20 986 560	21 208 640
Summa			20 986 560	21 208 640

Varav kortfristig del 20 986 560 222 080

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 250	19 000
El	7 415	10 423
Förutbetalda avgifter/hyror	94 997	78 487
Utgiftsräntor	10 580	9 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 250
<b>Summa</b>	<b>132 242</b>	<b>124 069</b>

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum



Johan Svahn  
Ordförande



Omar Attar  
Ledamot



Joakim Luu  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_



Edlund & Partners  
Tony Sjölund  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557493630662

## Dokument

Brf Nektarinen i Täby, 769627-8386 - årsredovisning 2022  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2023-05-29 09:02:59 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2023-05-30 14:38:56 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se  
+46703683636

## Signerande parter

Joakim Luu (JL)  
Personnummer 830421-1652  
joakim.luu@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Luu"  
Signerade 2023-05-29 10:07:20 CEST (+0200)

Johan Svahn (JS)  
Personnummer 740103-2052  
johan@cadprojekt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN SVAHN"  
Signerade 2023-05-30 00:26:26 CEST (+0200)

Omar Attar (OA)  
Personnummer 760210-0674  
attaromar@hotmail.com



Tony Sjölund (TS)  
Personnummer 750804-8217  
tony.sjolund@edlundpartners.se



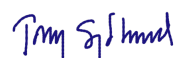
# Verifikat

Transaktion 09222115557493630662



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"OMAR ATTAR"

Signerade 2023-05-29 13:20:27 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TONY SJÖLUND"

Signerade 2023-05-30 14:38:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

