

Årsredovisning
för
Brf Nebulosan 19

716419-7662

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Nebulosan 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Nebulosan 19 byggdes 1884 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är 1889 kvm varav 1739 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 805 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Dina försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelse och medlemmar samt med hjälp av underleverantörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har upprättat en hemsida med adress brfnebulosan19.se.
- Ett system för tvättstugebokning via internet har införts.
- Hissmotorn har gått sönder och reparerats .
- Fjärrvärmeförbrukningen har sänkts ca 10% från den normalårsjusterade nivån 283 MWh till 255 MWh.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- En större vattenskada, som berör lägenheterna nr 13 och nr 11, har inträffat, pga ett läckande element.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Nya avloppsstammar	1991-1992
Nya tappvattenstammar	1991-1992
Nya elstigare	1991-1992
Ommålning tak	1991-1992
Trapphusrenovering	1993
Ommålning fönster	1993
Byte hissmaskin	1994
OVK	1995
Renovering hisskorg	1995
Gårdsombyggnad	2002-2003
Ny mur mot Västmannagatan	2002-2003
Byggnad balkonger/uteplatser	2002-2003
Ommålning gårdshustak	2004
Nytt tak gathus	2005
Fönsterrenovering	2005
Fönsterrenovering	2006
Renovering gatufasad	2006
Renovering takterrass mot gatan	2006
Renovering tvättstugefasad	2006
Ommålning bv trapphus i gathus	2006
Byte av hisslinor mm	2007
Energideklaration	2008
Installation avjoniseringsutr. i värmesystemet	2009
Stamrengöring	2009
Byte liggande avloppsstam i källare	2009
Byte undercentral för fjärrvärme	2011
Installation värmeslingor i hängrännor och stuprör	2011
Installation av takrasskydd	2011
Byte av reglerventiler för värmesystemet	2012
Installation av termostater för alla element	2012
Injustering av värmesystemet	2012
Installation av fastighetsnät för bredband	2012
Ombyggnad gårdshusvind till lägenhetsdel	2013
Nytt tak gårdshus	2013
Tilläggsisolering gathusvind	2013
Nytt värmeregleringssystem med innegivare	2013
Byte hissmotor	2013
Ommålning fönster vån 5	2013
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Hissbyte	2015-2018
Fönstermålning plan 0-4	2015-2018

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Musikstudio	60 m2	Tillsvidare
Restaurang	90 m2	2018-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Sjödén	Ordförande
Anna Burell Berois	Kassör
Robert Kerje	Sekreterare
Leif Nordvall	Ledamot
Emma Jarl	Suppleant

Revisor har varit Amanda Brunosson och Anders Eberger, revisorssuppleant har varit Fredrik Martinsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 10 000kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 781 000 kr varav 23 384 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 200 000 kr samt lokaler 2 581 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	907 066	886 740	895 395	888 987
Resultat efter fin. poster	35 537	-88 263	6 431	-17 049
Soliditet (%)	76	75	76	74
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	288	283	324	324
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 187	2 247	2 123	2 191
Elkostnad/kvm totalyta	15	20	26	21
Värmekostnad/kvm totalyta	124	140	160	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	23	21	19

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 936 376
årets vinst	35 537
	-1 900 839
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 900 839

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	907 066	886 740
Summa rörelseintäkter		907 066	886 740
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-585 449	-661 847
Övriga externa kostnader	3	-62 223	-94 808
Arvoden och personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 808	-143 808
Summa rörelsekostnader		-804 622	-913 605
Rörelseresultat		102 444	-26 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		408	5 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 315	-67 165
Summa finansiella poster		-66 907	-61 398
Resultat efter finansiella poster		35 537	-88 263
Resultat före skatt		35 537	-88 263
Årets resultat		35 537	-88 263

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 569 248	16 713 056
Summa materiella anläggningstillgångar		16 569 248	16 713 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		16 571 548	16 715 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	150 000
Övriga fordringar		38 282	82 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	41 318	48 382
Summa kortfristiga fordringar		79 600	281 084
Kassa och bank			
Kassa och bank		225 464	48 323
Summa kassa och bank		225 464	48 323
Summa omsättningstillgångar		305 064	329 407
SUMMA TILLGÅNGAR		16 876 612	17 044 763

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 029 589	10 029 589
Särskilt tillskott		3 250 000	3 250 000
Upplåtelseavgifter		1 512 366	1 512 366
Summa bundet eget kapital		14 791 955	14 791 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 936 376	-1 848 113
Årets resultat		35 537	-88 263
Summa fritt eget kapital		-1 900 839	-1 936 376
Summa eget kapital		12 891 116	12 855 579
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	97 284
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 802 500	3 900 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-97 500	-97 500
Summa långfristiga skulder		3 705 000	3 899 784
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		97 500	97 500
Förskott från kunder		0	1 968
Leverantörsskulder		42 701	86 249
Övriga skulder		11 254	11 559
Förutbetalda avgifter och hyror		125 205	89 490
Upplupna kostnader	9	3 836	2 634
Summa kortfristiga skulder		280 496	289 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 876 612	17 044 763
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		4 486 000	4 486 000
Summa ställda säkerheter		4 486 000	4 486 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Immateriella anläggningstillgångar

Byggnad	0,50 %
Takrenovering	2,00 %
Gård	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Fönsterrenovering	2,50 %
Elanläggning	2,00 %
Värmeanläggning	2,00 %
Hissanläggning	6,66 %
Saneringsombyggnad	0,50 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	499 983	491 111
Hysesintäkter lokaler	50 119	50 149
Hysesintäkter lokaler, moms	267 393	267 555
Deb. fastighetsskatt	3 562	3 562
Deb. fastighetsskatt, moms	22 248	22 248
Hysesintäkt bredband	36 612	26 781
Vatten, moms	1 952	1 952
Uppvärmning	19 194	19 194
Pantförskrivningsavgift	2 665	880
Överlåtelseavgift	3 336	3 313
Öres- och kronutjämning	2	-6
	907 066	886 739

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Tvättstuga	11 647	22 338
Källarutrymme	0	12 593
Dörrar och lås	7 814	0
VA	1 110	3 044
Värme	0	1 287
El	0	17 820
Hissar	42 493	25 450
Tak	3 488	25 330
Fönster	0	8 088
Gård	1 003	3 084
Vattenskada	0	1 518
Snöröjning/sandning	4 795	2 302
Städning grundavtal	30 566	32 175
Serviceavtal	14 004	5 156
Hiss serviceavtal	13 393	13 307
Elavgifter	29 232	37 178
Uppvärmning	233 971	264 155
Vatten	39 498	43 215
Sophämtning	25 071	22 826
Grovsopor	5 173	5 675
Fastighetsförsäkring	23 960	23 108
Kabel-tv	4 600	4 583
Bredband	34 963	29 136
Fastighetsskatt	25 810	25 810
Kommunal fastighetsavgift	32 859	32 670
	585 450	661 848

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	7 323	7 811
Förbrukningsinventarier	0	17 343
Trivselkostnader	2 238	672
Administration, kontorsmateriel	5 249	1 565
Styrelseomkostnader	8 200	5 068
Hemsida	3 712	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	27 383	27 383
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 782	693
Konsultarvoden	0	23 322
Bankkostnader	1 675	6 511
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 440
	62 222	94 808

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
	13 142	13 142

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 739 280	12 551 275
Inköp	0	1 188 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 739 280	13 739 280
Ingående avskrivningar	-1 720 774	-1 576 966
Årets avskrivningar	-143 808	-143 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 864 582	-1 720 774
Utgående redovisat värde	11 874 698	12 018 506
Taxeringsvärden byggnader	17 397 000	17 397 000
Taxeringsvärden mark	23 384 000	23 384 000
	40 781 000	40 781 000
Bokfört värde byggnader	11 874 698	12 018 506
Bokfört värde mark	4 694 550	4 694 550
	16 569 248	16 713 056

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	20 009	19 958
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	6 846
Förutbetald hisservice	3 446	3 316
Förutbetald serviceavtal	2 544	839
Förutbetald vatten	0	3 445
Förutbetald bredband	8 741	8 741
Förutbetald medlems/föreningsavgift	4 660	0
Förutbetald snöröjning	1 918	2 877
Upplupen intäkt deb.fastighetsskatt	0	2 360
	41 318	48 382

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Särskilt- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 029 589	3 250 000	1 512 366	-1 848 113	-88 263
Disposition av föregående års resultat:				-88 263	88 263
Årets resultat					35 537
Belopp vid årets utgång	10 029 589	3 250 000	1 512 366	-1 936 376	35 537

Not 8 Skulder till kreditinstitut

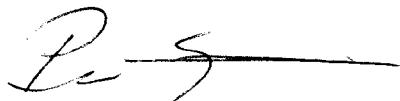
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,41	3 mån	3 802 500 3 802 500	3 900 000 3 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-97 500	-97 500

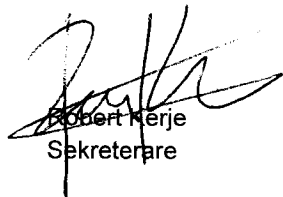
Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad vatten	2 201	0
Upplupen kostnad el	1 188	0
Upplupen räntekostnad	447	2 634
	3 836	2 634


Stockholm den 25, 3 2015



Per Sjödén
Ordförande



Robert Kerje
Sekreterare



Anna Burell Berois
Kassör



Leif Nordvall
Ledamot

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

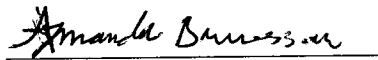
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2014 i bostadsrättsföreningen Nebulosan 19. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

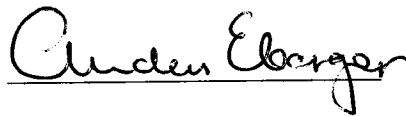
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar årets underskott enligt verksamhetsberättelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 17 april 2015



Amanda Brunosson



Anders Eberger