

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Nebulosan 19**

716419-7662

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Nebulosan 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-11-23 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 innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Dina försäkringar.

##### Förvaltning

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En vattenskada i lägenheterna 13 och 11 har åsamkat föreningen kostnader för besiktning och återställning.
- En konflikt med medlemmen Ragnar Borgedahl angående tillträde till lägenhet har åsamkat föreningen kostnader för juridisk rådgivning. Ett återkrav har ställts till Borgedahl som vägrar betala.
- Nya andelstal har införts efter slutgiltig uppmätning av ny vindsdel till lgh 12.
- Nya stadgar har antagits.
- En avgift för andrahandsuthyrning har införts fr.o.m. 2016.
- Hyran för musikstudion har omförhandlats och en höjning genomförts fr.o.m. 2016.
- Styrelsen har beslutat att byta redovisningsregelverk från K2 till K3 fr.o.m. 2015.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Gasläcka pga. brott på gasledningen till fastigheten. Ny gasledning har installerats av Stockholm Gas.

### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Nya avloppsstammar	1992	
Nya tappvattenstammar	-"-	
Nya elstigare	-"-	
Ommålning tak	-"-	
Trapphusrenovering	1993	
Ommålning fönster	-"-	
Byte hissmaskin	1994	
OVK	1995	
Renovering hisskorg	-"-	
Gårdsombyggnad	2002-2003	
Ny mur mot Västmannagatan	-"-	
Byggnad balkonger/uteplatser	-"-	
Ommålning gårdshustak	2004	
Nytt tak gathus	2005	
Fönsterrenovering	-"-	
Fönsterrenovering	2006	
Renovering gatufasad	-"-	
Renovering takterrass mot gatan	-"-	
Renovering tvättstugefasad	-"-	
Ommålning bv trapphus i gathus	-"-	
Byte av hisslinor mm	2007	
Energideklaration	2008	
Installation avjon.utr. i värmesystemet	2009	
Stamrengöring	-"-	
Byte liggande avloppsstam källare	-"-	
Byte undercentral för fjärrvärme	2011	
Inst. värmeslingor i hängrännor&stuprör	-"-	
Installation av takrasskydd	-"-	
Byte av reglerventiler för värmesystemet	2012	
Inst. av termostater för alla element	-"-	
Injustering av värmesystemet	-"-	
Inst. av fastighetsnät för bredband	-"-	
Ombyggn gårdshusvind till lägenhetsdel	2013	
Nytt tak gårdshus	-"-	
Tilläggsisolering gathusvind	-"-	
Nytt värmeregl.system med innegivare	-"-	
Byte hissmotor	-"-	
Ommålning fönster vån 5	-"-	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Lagning gårdsmur	2016	ca 50000
Byte hiss	2017-2021	ca 800000
Ommålning fönster plan 0-4	2017-2021	-

### **Medlemsinformation**

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>	<b>Kontraktets löptid</b>
Musikstudio	60 m2	2018-12-31
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
Emma Jarl	Ledamot
Helena Bjarne	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet 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 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	928 272	907 066	886 740	895 395
Resultat efter fin. poster	36 478	35 537	-88 263	6 431
Soliditet (%)	77	76	75	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	288	288	283	324
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 131	2 187	2 247	2 123
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	20	26
Värmekostnad/kvm totalyta	113	124	140	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	21	23	21

*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	-1 900 839
årets vinst	36 478
	<b>-1 864 361</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 864 361

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	928 272	907 066
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>928 272</b>	<b>907 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-609 530	-585 449
Övriga externa kostnader	3	-71 012	-62 223
Arvoden och personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 309	-143 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-858 993</b>	<b>-804 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 279</b>	<b>102 444</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 085	-67 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 801</b>	<b>-66 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 478</b>	<b>35 537</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>36 478</b>	<b>35 537</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 478</b>	<b>35 537</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	16 428 094	16 569 248
Inventarier, verktyg och installationer	6	67 126	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 495 220</b>	<b>16 569 248</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 497 520</b>	<b>16 571 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		20 355	0
Övriga fordringar		37 864	38 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 811	41 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 030</b>	<b>79 600</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		248 205	225 464
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>248 205</b>	<b>225 464</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>350 235</b>	<b>305 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 847 755</b>	<b>16 876 612</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		10 047 146	10 029 589
Särskilt tillskott		3 250 000	3 250 000
Upplåtelseavgifter		1 494 809	1 512 366
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 791 955</b>	<b>14 791 955</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 900 840	-1 936 376
Årets resultat		36 478	35 537
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 864 362</b>	<b>-1 900 839</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 927 593</b>	<b>12 891 116</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 705 000	3 802 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-97 500	-97 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 607 500</b>	<b>3 705 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		97 500	97 500
Leverantörsskulder		92 014	42 701
Övriga skulder		10 815	11 254
Förutbetalda avgifter och hyror		106 298	125 205
Upplupna kostnader	10	6 035	3 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>312 662</b>	<b>280 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 847 755</b>	<b>16 876 612</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		4 486 000	4 486 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 486 000</b>	<b>4 486 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan sammanfattas de redovisningsprinciper som har tillämpats.

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

#### *Byggnad*

- Stomme och grund	200 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	200 år
- Fasad	60 år

#### *Saneringsombyggnad*

- VA	60 år
- EL	60 år
- Stamkomplettering/innerväggar	200 år

#### *Fastighetsförbättringar*

-Energistyrssystem	20 år
-Övriga fastighetsförbättringar	50 år
Värmeanläggning	50 år
Elanläggning	50 år
Hissanläggning	15 år
Tak	50 år
Fönster	40 år
Markanläggning	200 år
Installationer	50 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	499 999	499 983
Hysesintäkter lokaler	50 058	50 119
Hysesintäkter lokaler, moms	267 070	267 393
Deb. fastighetsskatt	3 562	3 562
Deb. fastighetsskatt, moms	22 248	22 248
Hysesintäkt bredband	36 612	36 612
Vatten, moms	1 952	1 952
Uppvärmning	19 194	19 194
Pantförskrivningsavgift	2 270	2 665
Överlåtelseavgift	3 952	3 336
Administrativ avgift	200	0
Övriga fakturerade kostnader	20 155	0
Öres- och kronutjämning	-2	2
Övriga rörelseintäkter	1 002	0
	<b>928 272</b>	<b>907 066</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	32 200	11 647
Dörrar och lås	0	7 814
VA	26 603	1 110
Värme	1 825	0
Hissar	6 510	42 493
Tak	2 714	3 488
Fasader	3 094	0
Gård	527	1 003
Vattenskada	21 017	0
Snöröjning/sandning	3 836	4 795
Städning grundavtal	30 566	30 566
Sotning	1 713	0
Övr. Besiktn./kontroller	6 953	0
Serviceavtal	13 006	14 004
Hiss serviceavtal	18 814	13 393
Elavgifter	29 942	29 232
Uppvärmning	212 738	233 971
Vatten	40 988	39 498
Sophämtning	27 181	25 071
Grovsopor	6 135	5 173
Fastighetsförsäkring	24 211	23 960
Kabel-tv	4 588	4 600
Bredband	34 999	34 963
Fastighetskatt	25 810	25 810
Kommunal fastighetsavgift	33 561	32 859
	<b>609 531</b>	<b>585 450</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4 467	7 323
Trivselkostnader	1 791	2 238
Hemsida	616	3 712
Administration, kontorsmaterie	3 315	5 249
Styrelseomkostnader	6 795	8 200
Arvode ekonomisk förvaltn.	27 383	27 383
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 631	1 782
Konsultarvoden	16 398	0
Bankkostnader	2 733	1 675
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 660
Övriga externa kostnader	1 224	0
	<b>71 013</b>	<b>62 222</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
	<b>13 142</b>	<b>13 142</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 739 280	13 739 280
Inköp	22 786	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 762 066</b>	<b>13 739 280</b>
Ingående avskrivningar	-1 864 582	-1 720 774
Årets avskrivningar	-163 939	-143 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 028 521</b>	<b>-1 864 582</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 733 545</b>	<b>11 874 698</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 397 000	17 397 000
Taxeringsvärden mark	23 384 000	23 384 000
	<b>40 781 000</b>	<b>40 781 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 733 545	11 874 698
Bokfört värde mark	4 694 550	4 694 550
	<b>16 428 095</b>	<b>16 569 248</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 900	68 900
Inköp	68 496	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 396</b>	<b>68 900</b>
Ingående avskrivningar	-68 900	-68 900
Årets avskrivningar	-1 370	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 270</b>	<b>-68 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 126</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	21 010	20 009
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 846	0
Förutbetald hisservice	0	3 446
Förutbetald serviceavtal	0	2 544
Förutbetald vatten	0	0
Förutbetald bredband	8 937	8 741
Förutbetald medlems/föreningsavgift	4 660	4 660
Förutbetald snöröjning	1 918	1 918
Förutbetald hemsida	440	0
	<b>43 811</b>	<b>41 318</b>

### Not 8 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	-1 936 376	35 537
Ökning av insatskapital	17 557		-17 557		
Disposition av föregående års resultat:				35 537	-35 537
Årets resultat					36 478
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 047 146</b>	<b>3 250 000</b>	<b>1 494 809</b>	<b>-1 900 839</b>	<b>36 478</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån givare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	0,66	3 mån	3 705 000	3 802 500
			<b>3 705 000</b>	<b>3 802 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-97 500	-97 500

### Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad vatten	0	2 201
Upplupen kostnad el	2 682	1 188
Upplupen räntekostnad	136	447
Upplupen kostnad städning	3 217	0
	<b>6 035</b>	<b>3 836</b>

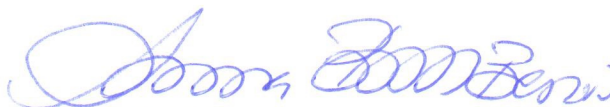
Stockholm den 29, 4 2016



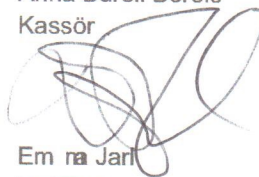
Per Sjödén  
Ordförande



Robert Kerje  
Sekreterare



Anna Burell Berois  
Kassör



Emma Jarl  
Ledamot

# Revisionsberättelse

## Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2015 i bostadsrättsföreningen Nebulosan 19. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna 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.

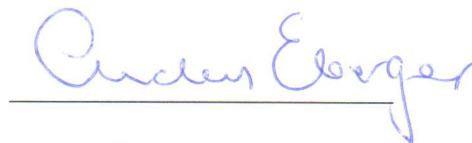
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Stockholm 3 maj 2016



Amanda Brunosson



Anders Eberger