

Årsredovisning

för

Brf Nebulosan 19

716419-7662

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Nebulosan 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet: Nebulosan 19

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Sjödén	Ordförande
Anna Burell-Berois	Kassör
Ola Wiktorsson	Sekreterare
David Falk	Ledamot
Leif Nordvall	Ledamot
Emma Jarl	Suppleant

Revisor har varit Amanda Brunosson, revisorssuppleant har varit Christian Hasselberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelse och medlemmar, samt med hjälp av underleverantörer.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 27 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Musikstudio	60 m ²	2012-12-31
Restaurang	90 m ²	2013-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Dina försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har från och med fjärde kvartalet lagt ut trappstädningen på entreprenad till Viking Städ AB.

Föreningen har skrotat en torktumlare i tvättstugan och ersatt den med ett torkskåp.

Styrelsen har under året utvärderat möjligheten att installera bergvärme. Vid analysen har framkommit att undercentralen till fjärrvärmens måste bytas i vilket fall som helst, både av tekniska och ekonomiska skäl. Potentialen i form av energi- och kostnadsbesparing vid ett undercentralbyte ser bra ut i relation till investeringskostnaden, samtidigt som resultatet eventuellt kan påverka lönsamheten av en bergvärmeinstallation. Styrelsen har därför beslutat att först genomföra bytet av undercentral och därefter ånyo utvärdera eventuell bergvärme.

Utförda underhållsarbeten

- Reparationer pga vattenskador i lgh 12 (Wahlberg).
- Byte av trasig avloppsstam i källare.
- Byte av plåttak till vindskupa ovanför lgh 12.
- Byte av trasig reglerventil till varmvattencirkulationen.
- Restaurang Kharazmi har på egen bekostnad gjort vissa ändringar av ett fönsterparti mot gatan.
- Kvarvarande vindsförråd har flyttats till källaren. Flytten ingår som ett villkor i upplåtelseavtalet av gårdshusvinden och har därför bekostats av köparen av vinden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Byte undercentral till fjärrvärme planeras att ske under 2011.
- Byte av tak till gårdshus bör ske inom ett par år.

Tidpunkt för ombyggnad av gårdshusets vind inklusive takrenovering är ej fastställd. Tidpunkten avgörs av när köparen av vinden beslutar inleda bygget. Köparen skall enligt upplåtelseavtalet stå för alla kostnader för bygget förutom takrenoveringen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 34 745 000 kr varav 20 272 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 32 400 000 kr samt lokaler 2 345 000 kr.

Årsavgifterna har under året sänkts med 5 % från den 2010-01-01.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	324	341	359	359	449
Lån/kvm bostadsrättsyta	1890	1947	2019	2047	2140
Elkostnad/kvm totalyta	20	18	20	22	30
Värmekostnad/kvm totalyta	174	153	157	155	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	22	20	13

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Ansamlad förlust	-1 848 788
Årets resultat	-182 878
	-2 031 666

Behandlas så att

ianspråktagande yttre fond	-194 171
i ny räkning överföres:	-1 837 495
Summa	-2 031 666

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	900 981	913 572
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-57 858	-13 573
Reparationer och underhåll	3	-304 277	-230 542
Taxebundna kostnader	4	-409 874	-364 956
Övriga driftskostnader	5	-23 108	-40 728
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-76 877	-36 708
Fastighetsskatt	7	-57 929	-56 764
Rörelseresultat före avskrivningar		-28 942	170 301
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-88 064	-88 064
Gård		-15 488	-15 488
Rörelseresultat		-132 494	66 749
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	61
Skatteränta ej skattepliktig		53	-25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 789	-79 796
Kapitalkostnader		-2 648	-2 024
		-50 384	-81 784
Resultat efter finansiella poster		-182 878	-15 035
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-16
Årets resultat		-182 878	-15 051

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	9 635 931	9 723 995
Gård	10	585 382	600 870
Mark		4 694 550	4 694 550
		14 915 863	15 019 415
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		14 918 163	15 021 715
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		4 891	11 634
Skattefordran		58 088	59 200
Övriga kortfristiga fordringar		7 225	36 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 206	15 697
		94 410	122 792
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		12 000	15 571
Summa omsättningstillgångar		106 410	138 362
Summa tillgångar		15 024 573	15 160 078

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 658 750	9 658 750
Upplåtelseavgifter		533 205	533 205
Särskilt tillskott		3 250 000	3 250 000
Fond yttre underhåll		194 171	194 171
		13 636 126	13 636 126
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 848 788	-1 833 737
Årets resultat		-182 878	-15 051
		-2 031 666	-1 848 788
Summa eget kapital		11 604 460	11 787 338
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 012 320	3 112 320
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		16 612	8 181
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		113 654	44 037
Checkräkningskredit (limit 500 000 kr)	14	47 411	0
Nästa års amortering		100 000	93 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	130 117	114 452
		407 794	260 420
		3 420 114	3 372 740
Summa eget kapital, och skulder		15 024 573	15 160 078
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter		4 486 000	4 486 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivning i procent

	2010	2009
Byggnad	1,0 %	1,0 %
Takrenovering	2,0 %	2,0 %
Gård	2,0 %	2,0 %
Fastighetsförbätt	2,0 %	2,0 %
Fönsterrenovering	2,5 %	2,5 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	534 276	562 424
Hyror lokaler	307 872	299 318
Värmeintäkter	19 200	18 718
Vattenintäkter	1 956	3 000
Prel f-skatt lokaler	23 448	22 428
Städintäkter	4 000	6 400
Int överlåt./pant	10 230	1 284
	900 982	913 572

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	7 425	0
Grovsopor	5 061	4 937
Serviceavtal hiss	14 530	0
Serviceavtal	4 401	4 191
Städning entreprenad	8 848	0
Gård	2 535	0
Förbrukningsmaterial	15 059	4 445
	57 859	13 573

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Gården	1 150	1 006
VVS	88 305	174 142
Värmeanläggning	10 986	0
Undercentraler	2 803	13 356
Tvättstuga	44 730	2 818
Hiss	8 971	19 295
Försäkringsskador	5 000	0
Vattenskada	108 040	8 394
Tak	24 348	4 295
Portar	2 645	2 837
Balkong	6 172	0
Lås	1 128	4 400
	304 278	230 543

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	40 400	38 201
Värmekostnader	312 597	274 196
El-och gaskostnader	36 435	32 940
Sophämtning	20 442	19 618
	409 874	364 955

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäringsskostnader	18 884	37 053
Kabel-TV	4 224	3 675
	23 108	40 728

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Förvaltningsarvode	26 599	26 599
Konsultarvode	6 188	0
Administration	3 389	4 966
Trivselkostnader	0	1 033
Hysesförluster	36 261	0
Avgift organisation	4 440	4 110
	76 877	36 708

7 Fastighetsskatt

	2010	2009
Fastighetsskatt	57 929	56 764

8 Avskrivningar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	43 245	43 245
Takrenovering	11 021	11 021
Fastighetsförbättring	19 600	19 600
Fönsterrenovering	14 198	14 198
	88 064	88 064

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	10 783 576	10 783 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 783 576	10 783 576
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 059 581	-971 517
Årets avskrivningar	-88 064	-88 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 147 645	-1 059 581
Utgående redovisat värde	9 635 931	9 723 995
Taxeringsvärden byggnader	14 473 000	12 060 000
Taxeringsvärden mark	20 272 000	15 382 000
	34 745 000	27 442 000

10 Gård

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	774 441	774 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	774 441	774 441
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-173 571	-158 083
Årets avskrivningar	-15 488	-15 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 059	-173 571
Utgående redovisat värde	585 382	600 870

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkring	15 937	15 697
Förutbetalt vatten	4 994	0
Förutbetalda besiktning av hiss	3 275	0
	24 206	15 697

12 Förändring av eget kapital

Under 2006 har föreningen träffat avtal om upplåtelse av gårdshusets råvind till Peter Wahlberg. Av den totala köpeskillingen om 1,5 MSEK har Peter Whalberg erlagt 10%. Resterande 90% skall erläggas vid byggstart. Tidpunkt för byggstart är ej avtalad.

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 658 750	533 205	194 171	-1 833 737	-15 051
Disposition av föregående års resultat:				-15 051	15 051
Årets resultat					-182 878
Belopp vid årets utgång	9 658 750	533 205	194 171	-1 848 788	-182 878

13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
SEB Bolån	1,99%	rörligt	576 000	588 500
SEB Bolån	1,79%	rörligt	1 198 000	1 229 250
SEB Bolån	1,59%	rörligt	856 250	881 250
SEB Bolån	1,71%	rörligt	482 070	507 070
Avgår kortfristig del			-100 000	-93 750
			3 012 320	3 112 320

14 Checkräkningskredit

	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	500 000	500 000
Utnyttjad kredit	47 411	0

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	2 434	1 668
Förutbetalda avgifter och hyror	127 683	110 568
Upplupna vattenkostnader	0	2 216
	130 117	114 452

Stockholm den 18 / 4 2011.



Per Sjöden
Ordförande



Ola Wiktorsson
Sekreterare



Leif Nordvall
Ledamot



Anna Burell-Berois
Kassör



David Falk
Ledamot

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2010 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 *den 18/5 2011*

Amanda Brunosson

Amanda Brunosson

Christian Hasselberg

Christian Hasselberg