

Årsredovisning

för

Brf Nebulosan 19

716419-7662

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Nebulosan 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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
Henrik Lindahl	Ledamot
Leif Nordvall	Ledamot
Emma Jarl	Suppleant

Revisor har varit Amanda Brunosson och Anders Eberger, revisorssuppleant har varit Christian Hasselberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 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 Mäklari & 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 1 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Musikstudio	60 m2	Tillsvidare
Restaurang	90 m2	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Dina försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Installation av ny undercentral för fjärrvärme. Installatör var Klimatrör AB.
- Installation av värmekabel i hängrännor och stuprör samt montering av snörasskydd. Installatör var Dimson AB.
- Reparation av vattenskada i tak i lgh 31, som orsakats av en läcka från yttertaket ovanför. Takläckan är också lagad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Byte av justerventiler för värmeanläggningen och termostatventiler för alla element planeras under 2012.
- Ommålning av fönster för lägenheter på plan 5 planeras under 2012.
- Hyresavtalet för musikstudion (Magnus Eklund) har förlängts i tre år med en höjning av hyran med 10%. Avtalet kommer att överlåtas till Magnus Eklunds kollega så snart som möjligt.

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 inte förändrats under året.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	324	324	341	359	359
Lån/kvm bostadsrättsyta	2191	1890	1947	2019	2047
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	18	20	22
Värmekostnad/kvm totalyta	158	174	153	157	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	22	21	22	20

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 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Ansamlad förlust	-2 031 666
Årets resultat	-17 049
	-2 048 715
Behandlas så att	
i ny räkning överföres:	
Summa	-2 048 715

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	893 741	900 981
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-92 025	-57 858
Reparationer och underhåll	3	-102 582	-304 277
Taxebundna kostnader	4	-376 705	-409 874
Övriga driftskostnader	5	-23 975	-23 108
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-37 506	-76 877
Fastighetsskatt	7	-58 604	-57 929
Rörelseresultat före avskrivningar		202 344	-28 942
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-100 649	-88 064
Gård		-15 488	-15 488
Rörelseresultat		86 207	-132 494
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		246	0
Skatteränta ej skattepliktig		528	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 630	-47 789
Kapitalkostnader		-6 132	-2 648
		-103 988	-50 384
Resultat efter finansiella poster		-17 781	-182 878
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		732	0
Årets resultat		-17 049	-182 878

5

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	10 128 969	9 635 931
Gård	10	569 894	585 382
Mark		4 694 550	4 694 550
		15 393 414	14 915 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		15 395 714	14 918 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		8 843	4 891
Skattefordran		57 941	58 088
Övriga kortfristiga fordringar		0	7 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 451	24 206
		87 235	94 410
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		76 441	12 000
Summa omsättningstillgångar		163 676	106 410
Summa tillgångar		15 559 390	15 024 573

AS

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		-2 031 666	-1 848 788
Årets resultat		-17 049	-182 878
		-2 048 715	-2 031 666
Summa eget kapital		11 587 411	11 604 460
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 497 320	3 012 320
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		12 696	16 612
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		223 138	113 654
Checkräkningskredit (limit 500 000 kr)	14	0	47 411
Nästa års amortering		112 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	126 825	130 117
		474 659	407 794
		3 971 979	3 420 114
Summa eget kapital, och skulder		15 559 390	15 024 573
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 procent	2011	2010
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 %
Elanläggning	2,0 %	0,0 %
Värmeanläggning	2,0 %	0,0 %
1 Årsavgifter, hyror mm	2011	2010
Årsavgifter	534 276	534 276
Hyror lokaler	308 580	307 872
Värmeintäkter	20 660	19 200
Vattenintäkter	2 023	1 956
Prel f-skatt lokaler	23 448	23 448
Städintäkter	0	4 000
Int överlåt./pant	4 674	10 230
Administr intäkter	80	0
	893 741	900 982
2 Fastighetsskötsel och städning	2011	2010
Snöröjning	14 355	7 425
Grovsopor	5 026	5 061
Sotning	7 363	0
Serviceavtal hiss	14 337	14 530
Serviceavtal	4 608	4 401
Städning entreprenad	38 642	8 848
Gård	1 993	2 535
Förbrukningsmaterial	5 701	15 059
	92 025	57 859

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Trapphus	5 158	0
Gården	1 357	1 150
VVS	1 928	88 305
Värmeanläggning	0	10 986
Undercentraler	60 811	2 803
Tvättstuga	0	44 730
Hiss	0	8 971
Försäkringsskador	0	5 000
Vattenskada	15 529	108 040
Tak	0	24 348
Fönster	6 775	0
Portar	0	2 645
Balkong	0	6 172
Lås	11 024	1 128
	102 582	304 278

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	33 869	40 400
Värmekostnader	283 882	312 597
El-och gaskostnader	37 748	36 435
Sophämtning	21 206	20 442
	376 705	409 874

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	19 595	18 884
Kabel-TV	4 380	4 224
	23 975	23 108

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	3 107	0
Förvaltningsarvode	26 599	26 599
Konsultarvode	1 213	6 188
Administration	2 147	3 389
Hysesförluster	0	36 261
Avgift organisation	4 440	4 440
	37 506	76 877

7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	58 604	57 929

8 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	43 245	43 245
Takrenovering	13 576	11 021
Fastighetsförbättring	21 068	19 600
Fönsterrenovering	14 198	14 198
Avskrivning elanläggning	3 810	0
Avskrivning värmeanläggning	4 752	0
	100 649	88 064

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	10 783 576	10 783 576
Inköp	593 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 377 264	10 783 576
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 147 645	-1 059 581
Årets avskrivningar	-100 649	-88 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 248 294	-1 147 645
Utgående redovisat värde	10 128 970	9 635 931
Taxeringsvärden byggnader	14 473 000	14 473 000
Taxeringsvärden mark	20 272 000	20 272 000
	34 745 000	34 745 000

10 Gård

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	774 441	774 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	774 441	774 441
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-189 059	-173 571
Årets avskrivningar	-15 488	-15 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 547	-189 059
Utgående redovisat värde	569 894	585 382

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	18 293	15 937
Förutbetalt vatten	0	4 994
Förutbetald besiktning av hiss	2 158	3 275
	20 451	24 206

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 Wahlberg 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	-1 848 788	-182 878
Disposition av föregående års resultat:				-182 878	182 878
Årets resultat					17 049
Belopp vid årets utgång	9 658 750	533 205	194 171	-2 031 666	17 049

13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
SEB Bolån	3,30%	rörligt	544 750	588 500
SEB Bolån	3,10%	rörligt	1 179 250	1 198 000
SEB Bolån	3,00%	rörligt	831 250	856 250
SEB Bolån	3,00%	rörligt	457 070	482 070
SEB Bolån	3,01%	rörligt	597 000	-93 750
Avgår kortfristig del			-112 000	0
			3 497 320	3 031 070

14 Checkräkningskredit (limit 500 000 kr)

	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kredit	500 000	500 000
Utnyttjad kredit	0	47 411

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	3 088	2 434
Förutbetalda avgifter och hyror	121 437	127 683
Upplupna vattenkostnader	2 300	0
	126 825	130 117

Stockholm den 23/4 2012.



Per Sjödén
Ordförande



Anna Burell Berois
Kassör



Ola Wiktorsson
Sekreterare



Henrik Lindahl
Ledamot



Leif Nordvall
Ledamot

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2011 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

4/5/2012

Amanda Brunosson

Amanda Brunosson

Anders Eberger

Anders Eberger