

Årsredovisning
för
Brf Nebulosan 19

716419-7662

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Nebulosan 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

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
Henrik Lindahl	Sekreterare
Mikael Wadsten	Ledamot
Leif Nordvall	Ledamot
Emma Jarl	Suppleant

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2012.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden har utbetalats till styrelsen under året med 10 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

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

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 27st medlemslägenheter varav 3st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Dina försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Byte av justerventiler för och injustering av värmesystemet, samt byte till nya termostatventiler på husets element. Installatör var Carl Hanssons Rör & Värme.
- Byte av innerglas till buller/energiglas på ungefär 30 % av fastighetens fönster. Installatör var Tumba Glas.
- Total uppnådd energibesparing hittills, inberäknat också byte av fjärrvärmecentral 2011, är ungefär 14 % räknat på normalårsbasis.
- De flesta av föreningens glödlampor i gemensamma utrymmen har bytts ut till LED-lampor för att spara el.
- Beslut att installera bredbandsnät och att anlita Ownit AB som bredbandsleverantör.
- Slutlikvid erhållen för upplåtelse av gårdshusvind.
- Beslut att ändra andelstal med anledning av vindsupplåtelsen från 2013-01-01.
- Beslut att sänka avgifterna med 11,4 % från 2013-01-01.
- Hyreskontraktet för musikstudion har överlåtits till Mats Ymell.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Bredband från Ownit AB har tagits i drift från 2013-03-01.
- Start för bygge av lägenhetsdel i upplåten gårdshusvind planerad till våren 2013. Föreningen ansvarar för delar av takrenoveringen medan ägaren till vinden ansvarar för resten av bygget.
- Ommålning av fönster för lägenheter på plan 5 planeras under 2013.
- Tilläggsisolering av gathusvind planeras under 2013.
- Installation av system för reglering av värmesystemet mha innegivare planeras under våren 2013.

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 varit oförändrade.

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 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	324	324	324	341	359
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 123	2 191	1 890	1 947	2 019
Elkostnad/kvm totalyta	26	21	20	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	160	158	174	153	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	22	21	22

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 048 715
Upplösning yttre fond	194 171
årets vinst	6 431
	-1 848 113
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 848 113

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	895 394	888 987
Övriga rörelseintäkter		1 527	4 754
		896 921	893 741
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-42 244	-102 582
Driftskostnader		-95 653	-116 000
Taxebundna kostnader		-394 296	-376 705
Administrationskostnader		-51 441	-43 638
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-60 305	-58 604
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-13 142	0
Avskrivningar		-124 125	-116 137
		-781 206	-813 666
Rörelseresultat		115 715	80 075
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 706	774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 990	-98 630
		-109 284	-97 856
Resultat efter finansiella poster		6 431	-17 781
Justering statlig skatt		0	732
Årets resultat		6 431	-17 049

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	15 668 859	15 393 414
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		15 671 159	15 395 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 366	8 843
Skattefordringar		56 557	57 941
Förutbetalda kostnader	4	31 624	20 451
		89 547	87 235
Kassa och bank		926 172	76 441
Summa omsättningstillgångar		1 015 719	163 676
Summa tillgångar		16 686 878	15 559 390

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 029 589	9 658 750
Särskilt tillskott		3 250 000	3 250 000
Upplåtelseavgifter		1 512 366	533 205
Fond för yttre underhåll		0	194 171
		14 791 955	13 636 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 854 544	-2 031 666
Årets resultat		6 431	-17 049
		-1 848 113	-2 048 715
Summa eget kapital		12 943 842	11 587 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 385 320	3 497 320
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		112 000	112 000
Leverantörsskulder		106 675	223 138
Momsskuld		-10 482	-12 696
Upplupna kostnader	7	2 851	5 388
Förutbetalda avgifter och hyror		125 708	121 437
Summa kortfristiga skulder		357 716	474 659
Summa eget kapital och skulder		16 686 878	15 559 390
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
		4 486 000	4 486 000
		4 486 000	4 486 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivning procent

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	1,00 %	1,00 %
Takrenovering	2,00 %	2,00 %
Gård	2,00 %	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Fönsterrenovering	2,50 %	2,50 %
Elanläggning	2,00 %	2,00 %
Värmeanläggning	2,00 %	2,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	534 279	534 276
Hysesintäkter lokaler	116 603	308 580
Hysesintäkter lokaler, moms	199 915	0
Deb. fastighetsskatt	8 289	23 448
Deb. fastighetsskatt, moms	15 160	0
Vatten	489	2 023
Vatten, moms	1 464	0
Uppvärmning	19 196	20 660
	895 395	888 987

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Trapphus	7 679	5 158
Källarutrymme	3 919	0
Dörrar och lås	2 352	11 024
VA	11 050	1 928
Värme	0	60 811
Fönster	0	6 775
Hissar	1 104	0
Gård	5 945	1 357
Vattenskada	0	15 529
Övriga rep./underhåll	10 197	0
	42 246	102 582
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	0	1 993
Städning grundavtal	32 175	38 642
Snöröjning/sandning	1 534	14 355
Sotning	0	7 363
Serviceavtal	4 851	4 608
Hiss serviceavtal	14 980	14 337
Grovsopor	5 600	5 026
Fastighetsförsäkring	22 116	19 595
Kabel-tv	4 583	4 380
Förbrukningsmaterial	8 356	5 701
Trivselkostnader	1 457	0
	95 652	116 000
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	46 928	37 748
Uppvärmning	288 257	283 882
Vatten	37 906	33 869
Sophämtning	21 206	21 206
	394 297	376 705
Administrationskostnader		
Administration, kontorsmateriel	1 010	2 147
Styrelseomkostnader	5 000	3 107
Arvode ekonomisk förvaltning	27 280	26 599
Konsultarvoden	7 103	1 213
Bankkostnader	6 608	6 132
Medlems- och föreningsavgifter	4 440	4 440
	51 441	43 638
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Fastighetsskatt	23 450	23 450
Kommunal fastighetsavgift	36 855	35 154
	60 305	58 604

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
	13 142	0

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	43 244	43 245
Avskrivning fastighetsförbättringar	29 058	21 068
Avskrivning värmeanläggning	4 752	4 752
Avskr elanläggning	3 810	3 810
Avskr tak	13 576	13 576
Avskr fönster	14 197	14 198
Avskr markanläggning	15 488	15 488
	124 125	116 137

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 151 705	11 558 017
Inköp	399 570	593 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 551 275	12 151 705

Ingående avskrivningar	-1 452 841	-1 336 704
Årets avskrivningar	-124 125	-116 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 576 966	-1 452 841
Utgående redovisat värde	10 974 309	10 698 864

Taxeringsvärden byggnader	14 473 000	14 473 000
Taxeringsvärden mark	20 272 000	20 272 000
	34 745 000	34 745 000

Bokfört värde byggnader	10 974 309	10 698 864
Bokfört värde mark	4 694 550	4 694 550
	15 668 859	15 393 414

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	19 116	18 293
Förutbetald hiss-service	3 360	2 158
Förutbetald Dimson	2 302	0
Förutbetald Rådtrum	6 846	0
	31 624	20 451

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Yttre fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 658 750	533 205	194 171	-2 031 666	-17 049
Ökn. av insatskapital	370 839				
Ökn. av upplåtelseavg.		979 161			
Upplösn. yttre fond			-194 171	194 171	
Disposition av föregående års resultat:				-17 049	17 049
Årets resultat					6 341
Belopp vid årets utgång	10 029 589	1 512 366	0	-1 854 544	6 341

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
SEB Bolån	2,60	3 mån	1 148 000	1 179 250
SEB Bolån	2,15	3 mån	0	597 000
SEB Bolån	2,90	3 mån	0	544 750
SEB Bolån	2,25	3 mån	0	831 250
SEB Bolån	2,25	3 mån	0	457 070
SEB Bolån	2,56	3 mån	2 349 320	0
Kortfr. del av låfristig skuld			-112 000	-112 000
			3 385 320	3 497 320

Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	2 851	3 088
Upplupna vattenkostnader	0	2 300
	2 851	5 388

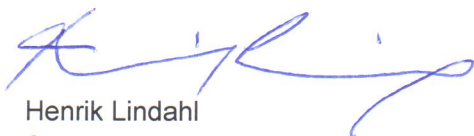
Stockholm den 17/4 2013



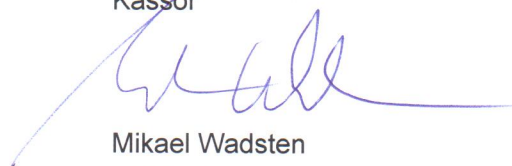
Per Sjöden
Ordförande



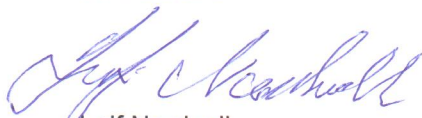
Anna Burell Berois
Kassör



Henrik Lindahl
Sekreterare



Mikael Wadsten
Ledamot



Leif Nordvall
Ledamot

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2012 i bostadsrättsföreningen Nebulosan 19. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna 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 räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

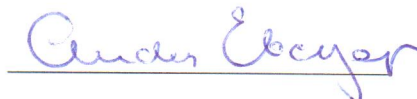
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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 24/4-2013



Amanda Brunosson



Anders Eberger