

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

716419-7662

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Nebulosan 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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
Robert Kerje	Sekreterare
Leif Nordvall	Ledamot
Emma Jarl	Suppleant

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

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 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 2st 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 m <sup>2</sup>	2015-12-31
Restaurang	90 m <sup>2</sup>	2018-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Dina försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Gårdshusets råvind har byggts om till lägenhetsyta (ca 89 kvm boyta) och slagits ihop med lägenhet 12. Byggherre Robert Kerje, ägare till lägenhet 12, och entreprenör Blåeken.
- I samband med vindsbygget har gårdshusets tak renoverats. Byggherre Brf Nebulosan 19 och entreprenör Walles Plåt AB.
- Alla fönster för lägenheter på plan 5 har målats om av entreprenör Rönn & Johansson Måleri AB.
- Ny modern tilläggsisolering har lagts in på gathusets vind. Entreprenör FEAB.
- Ett system för reglering av värmesystemet med hjälp av innegivare har installerats och tagits i drift. Leverantör EnReduce AB.
- Hissmotorn har bytts ut efter akuta fel. Entreprenör OTIS AB.
- Byte av innerglas till buller/energiglas har gjorts för ytterligare ca 22 % av lägenhetsfönstren. Leverantör Tumba Glas AB. Vid årsskiftet var 54 % av innerglaset utbytt.
- Energiförbrukningen 2013 har sänkts med ca 7 % jämfört med 2012 (normalårsjusterat).
- Föreningen har bytt bank från SEB till Swedbank. Räntesatsen på föreningens lån har därvid sänkts betydligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Inga större planerade underhållsarbeten under 2014
- Byte av återstående innerglas till buller/energiglas (löpande)
- Ommålning av fönster plan 0-4 (inom fem år)
- Byte/modernisering av hiss (inom fem år)

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 sänktes med 11,4 % från 2013-01-01.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, 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>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	283	324	324	324	341
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 247	2 123	2 191	1 890	1 947
Elkostnad/kvm totalyta	20	26	21	20	18
Värmekostnad/kvm totalyta	140	160	158	174	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	19	22	21

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 848 113
årets förlust	-88 263
	<b>-1 936 376</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 936 376

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

RS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	882 553	895 394
Övriga rörelseintäkter		4 187	1 527
		<b>886 740</b>	<b>896 921</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-120 552	-42 244
Driftskostnader		-141 267	-95 653
Taxebundna kostnader		-367 374	-394 296
Administrationskostnader		-68 982	-51 441
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-58 480	-60 305
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-13 142	-13 142
Avskrivningar		-143 808	-124 125
		<b>-913 605</b>	<b>-781 206</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 865</b>	<b>115 715</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 767	4 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 165	-113 990
		<b>-61 398</b>	<b>-109 284</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-88 263</b>	<b>6 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-88 263</b>	<b>6 431</b>

AS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	16 713 056	15 668 859
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 300	2 300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 715 356</b>	<b>15 671 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		150 000	1 366
Skattefordringar		58 760	56 557
Övriga fordringar		23 942	0
Förutbetalda kostnader	4	48 382	31 624
		<b>281 084</b>	<b>89 547</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>48 323</b>	<b>926 172</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>329 407</b>	<b>1 015 719</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 044 763</b>	<b>16 686 878</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		10 029 589	10 029 589
Särskilt tillskott		3 250 000	3 250 000
Upplåtelseavgifter		1 512 366	1 512 366
		<b>14 791 955</b>	<b>14 791 955</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 848 113	-1 854 544
Årets resultat		-88 263	6 431
		<b>-1 936 376</b>	<b>-1 848 113</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 855 579</b>	<b>12 943 842</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		97 284	0
Skulder till kreditinstitut	6	3 802 500	3 385 320
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 899 784</b>	<b>3 385 320</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		97 500	112 000
Förskott från kunder		1 968	0
Leverantörsskulder		86 249	106 675
Momsskuld		11 559	10 482
Upplupna kostnader	7	2 634	2 851
Förutbetalda avgifter och hyror		89 490	125 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>289 400</b>	<b>357 716</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 044 763</b>	<b>16 686 878</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		4 486 000	4 486 000
		<b>4 486 000</b>	<b>4 486 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	1,00 %
Takrenovering	2,00 %	2,00 %
Gård	0,50 %	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Fönsterrenovering	2,50 %	2,50 %
Elanläggning	2,00 %	2,00 %
Värmeanläggning	2,00 %	2,00 %
Hissanläggning	6,66 %	0,00 %
Saneringsombyggnad	0,50 %	0,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	491 111	534 279
Hysesintäkter lokaler	50 149	116 603
Hysesintäkter lokaler, moms	267 555	199 915
Deb. fastighetsskatt	3 562	8 289
Deb. fastighetsskatt, moms	22 248	15 160
Vatten	0	489
Vatten, moms	1 952	1 464
Uppvärmning	19 194	19 196
Hysesintäkt bredband	26 781	0
	<b>882 552</b>	<b>895 395</b>



## Not 2

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Trapphus	0	7 679
Källarutrymme	12 593	3 919
Dörrar och lås	0	2 352
VA	3 044	11 050
Värme	1 287	0
Fönster	8 088	0
Hissar	25 450	1 104
Gård	3 084	5 945
Vattenskada	1 518	0
Övriga rep./underhåll	0	10 197
Tvättstuga	22 338	0
El	17 820	0
Tak	25 330	0
	<b>120 552</b>	<b>42 246</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Städning grundavtal	32 175	32 175
Snöröjning/sandning	2 302	1 534
Sotning	0	0
Serviceavtal	5 156	4 851
Hiss serviceavtal	13 307	14 980
Grovsopor	5 675	5 600
Fastighetsförsäkring	23 108	22 116
Kabel-tv	4 583	4 583
Förbrukningsinventarier	17 343	0
Förbrukningsmaterial	7 811	8 356
Trivselkostnader	672	1 457
Bredband	29 136	0
	<b>141 268</b>	<b>95 652</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	37 178	46 928
Uppvärmning	264 155	288 257
Vatten	43 215	37 906
Sophämtning	22 826	21 206
	<b>367 374</b>	<b>394 297</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Administration, kontorsmateriel	1 565	1 010
Styrelseomkostnader	5 068	5 000
Extradeb. ekonomiskförvaltn	693	0
Arvode ekonomisk förvaltning	27 383	27 280
Konsultarvoden	23 322	7 103
Bankkostnader	6 511	6 608
Medlems- och föreningsavgifter	4 440	4 440
	<b>68 982</b>	<b>51 441</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Fastighetsskatt	25 810	23 450
Kommunal fastighetsavgift	32 670	36 855
	<b>58 480</b>	<b>60 305</b>

**Arvoden, löner och sociala avgifter**

Styrelsearvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
	<b>13 142</b>	<b>13 142</b>

**Avskrivningar**

Avskrivning byggnad	22 552	43 244
Avskrivning fastighetsförbättringar	35 304	29 058
Avskrivning värmeanläggning	4 752	4 752
Avskrivning elanläggning	3 810	3 810
Avskrivning tak	28 778	13 576
Avskrivning fönster	16 218	14 197
Avskrivning markanläggning	3 872	15 488
Avskrivning hissanläggning	7 830	0
Avskrivning saneringsombyggnad	20 692	0
	<b>143 808</b>	<b>124 125</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 551 275	12 151 705
Inköp	1 188 005	399 570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 739 280</b>	<b>12 551 275</b>

Ingående avskrivningar	-1 576 966	-1 452 841
Årets avskrivningar	-143 808	-124 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 720 774</b>	<b>-1 576 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 018 506</b>	<b>10 974 309</b>

Taxeringsvärden byggnader	17 397 000	14 473 000
Taxeringsvärden mark	23 384 000	20 272 000
	<b>40 781 000</b>	<b>34 745 000</b>

Bokfört värde byggnader	12 018 506	10 974 309
Bokfört värde mark	4 694 550	4 694 550
	<b>16 713 056</b>	<b>15 668 859</b>

#### Not 4 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	19 958	19 116
Förutbetald hisservice	3 316	3 360
Förutbetald snöröjning	2 877	2 302
Förutbetalt serviceavtal	839	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 846	6 846
Förutbetalt bredband	8 741	0
Förutbetalt vatten	3 445	0
Upplupen intäkt deb.fastighetsskatt	2 360	0
	<b>48 382</b>	<b>31 624</b>

#### Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Särskilt- tillskott	Upplåt. avgifter	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 029 589	3 250 000	1 512 366	-1 854 544	6 431
Disposition av föregående års resultat:				6 431	-6 431
Årets resultat					-88 263
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 029 589</b>	<b>3 250 000</b>	<b>1 512 366</b>	<b>-1 848 113</b>	<b>-88 263</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB Bolån	-	-	0	1 148 000
SEB Bolån	-	-	0	2 349 320
Swedbank	1,87	3 mån	3 900 000	0
Avgår kortfr.del av långfristig skuld			-97 500	-112 000
			<b>3 802 500</b>	<b>3 385 320</b>

**Not 7 Upplupna kostnader**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 634	2 851
	<b>2 634</b>	<b>2 851</b>

Stockholm den 10 / 4 2014



Per Sjödén  
Ordförande



Anna Burell Berois  
Kassör



Robert Kerje  
Sekreterare



Leif Nordvall  
Ledamot

## Revisionsberättelse

### Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2013 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 11 april 2014



Amanda Brunosson



Anders Eberger