

Årsredovisning
för
Brf Nebulosan 19

716419-7662

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Nebulosan 19, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 Brandkontoret.

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 gasledning mot Dalagatan har bytts ut efter en akut gasläcka.
- Gårdsmuren mot Dalagatan 46 och Västmannagatan 53 har lagats.
- Beslut taget på extrastämma att installera bergvärme, förutsatt att borrhällning kan erhållas.
- Föreningen har bytt försäkringsbolag till Brandkontoret, efter en ny upphandling.



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 Västmangatan	-"-	
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 värmereg. system med innegivare	-"-	
Byte hissmotor	-"-	
Ommålning fönster vån 5	-"-	
Byte trasig gasledning mot gatan	2016	
Byte till energiglas i gårdstrapphus	-"-	
Lagning gårdsmur	-"-	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Byte till energiglas/renov. gatutrapphus	2017	
Byte hiss	2018-2022	ca 800000
Ommålning fönster plan 0-4	2018-2022	
Ommålning trapphus	2018-2022	

Medlemsinformation

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
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 18 maj 2016. Extra stämman hölls den 8 november.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 10 000kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 761 000 kr varav 28 873 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 43 000 000 kr samt lokaler 2 761 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

RS



Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	943 211	928 272	907 066	886 740
Resultat efter fin. poster	-10 756	36 478	35 537	-88 263
Soliditet (%)	78	77	76	75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	288	288	288	283
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 074	2 131	2 187	2 247
Elkostnad/kvm totalyta	17	16	15	20
Värmekostnad/kvm totalyta	130	113	124	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	21	23

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Särskilt- tillskott	upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 047 146	3 250 000	1 494 809	-1 900 839	36 478	12 927 594
Disposition av föregående års resultat:				36 478	-36 478	0
Årets resultat					-10 756	-10 756
Belopp vid årets utgång	10 047 146	3 250 000	1 494 809	-1 864 361	-10 756	12 916 838

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 864 361
årets förlust	-10 756
	-1 875 117

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 875 117
-1 875 117

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

B R
D

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	943 211	928 272
Summa rörelseintäkter		943 211	928 272
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-700 377	-609 530
Övriga externa kostnader	3	-56 667	-71 012
Arvoden och personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 164	-165 309
Summa rörelsekostnader		-936 350	-858 993
Rörelseresultat		6 861	69 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 901	-33 085
Summa finansiella poster		-17 617	-32 801
Resultat efter finansiella poster		-10 756	36 478
Resultat före skatt		-10 756	36 478
Årets resultat		-10 756	36 478

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	16 306 013	16 428 094
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 756	67 126
Summa materiella anläggningstillgångar		16 371 769	16 495 220

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		16 374 069	16 497 520

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 350	20 355
Övriga fordringar		35 673	37 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23 550	43 811
Summa kortfristiga fordringar		76 573	102 030

Kassa och bank

Kassa och bank		305 711	248 205
Summa kassa och bank		305 711	248 205
Summa omsättningstillgångar		382 284	350 235

SUMMA TILLGÅNGAR

16 756 353

16 847 755

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 047 146	10 047 146
Särskilt tillskott		3 250 000	3 250 000
Upplåtelseavgifter		1 494 809	1 494 809
Summa bundet eget kapital		14 791 955	14 791 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 864 362	-1 900 840
Årets resultat		-10 756	36 478
Summa fritt eget kapital		-1 875 118	-1 864 362
Summa eget kapital		12 916 837	12 927 593
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 607 500	3 705 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-97 500	-97 500
Summa långfristiga skulder		3 510 000	3 607 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		97 500	97 500
Leverantörsskulder		26 081	92 014
Övriga skulder		5 210	10 815
Förutbetalda avgifter och hyror		157 520	106 298
Upplupna kostnader	10	43 205	6 035
Summa kortfristiga skulder		329 516	312 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 756 353	16 847 755

Noter

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Då föreningen inte erhållit borttillstånd för energibrunnar på Dalagatan så utreder styrelsen möjligheten att borra på gården istället.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	500 004	499 999
Hysesintäkter lokaler	71 500	50 058
Hysesintäkter lokaler, moms	267 300	267 070
Deb. fastighetsskatt	3 810	3 562
Deb. fastighetsskatt, moms	23 800	22 248
Hysesintäkt bredband	36 612	36 612
Vatten, moms	1 952	1 952
Uppvärmning	20 194	19 194
Pantförskrivningsavgift	3 988	2 270
Överlåtelseavgift	0	3 952
Administrativ avgift	0	200
Andrahandsuthyrning	13 200	0
Övriga fakturerade kostnader	0	20 155
Öres- och kronutjämning	-8	-2
Övriga rörelseintäkter	860	1 002
	943 212	928 272

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	3 836	3 836
Städning grundavtal	30 601	30 566
Sotning	0	1 713
Övr besiktn/kontroll	0	6 953
Serviceavtal	12 475	13 006
Hiss serviceavtal	16 246	18 814
Tvättstuga	8 240	32 200
Dörrar och lås	1 139	0
VA	16 979	26 603
Värme	51 975	1 825
Kabel-tv/bredband/porttele	2 118	0
Hissar	19 420	6 510
Tak	0	2 714
Fasader	0	3 094
Gård	52 411	527
Vattenskada	0	21 017
Elavgifter	32 417	29 942
Uppvärmning	245 007	212 738
Vatten	45 752	40 988
Sophämtning	29 122	27 181
Grovsopor	5 545	6 135
Fastighetsförsäkring	25 336	24 211
Kabel-tv	4 605	4 588
Bredband	35 307	34 999
Fastighetsskatt	27 610	25 810
Kommunal fastighetsavgift	34 236	33 561
	700 377	609 531

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	8 780	4 467
Hemsida	1 626	616
Administration, kontorsmateriel	1 949	3 315
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	2 905	0
Styrelseomkostnader	0	6 795
Arvode ekonomisk förvaltn.	27 385	27 383
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 624	1 631
Konsultarvoden	0	16 398
Bankkostnader	3 318	2 733
Tidning/tidskrifter/facklitter	317	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 660
Övriga externa kostnader	0	1 224
Trivselkostnader	102	1 791
	56 666	71 013

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
	13 142	13 142

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 762 066	13 739 280
Inköp	42 712	22 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 804 778	13 762 066
Ingående avskrivningar	-2 028 521	-1 864 582
Årets avskrivningar	-164 794	-163 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 193 315	-2 028 521
Utgående redovisat värde	11 611 463	11 733 545
Taxeringsvärden byggnader	16 888 000	17 397 000
Taxeringsvärden mark	28 873 000	23 384 000
	45 761 000	40 781 000
Bokfört värde byggnader	11 611 463	11 733 545
Bokfört värde mark	4 694 550	4 694 550
	16 306 013	16 428 095

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 396	68 900
Inköp	0	68 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 396	137 396
Ingående avskrivningar	-70 270	-68 900
Årets avskrivningar	-1 370	-1 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 640	-70 270
Utgående redovisat värde	65 756	67 126

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalad försäkring	21 632	21 010
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	0	6 846
Förutbetalad snöröjning	1 918	1 918
Förutbetalad bredband	0	8 937
Förutbetalad medlems/föreningsavgift	0	4 660
Förutbetalad hemsida	0	440
	23 550	43 811

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,32	3 mån	3 607 500	3 705 000
			3 607 500	3 705 000
Kortfristig del av långfristig skuld			97 500	97 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 486 000	4 486 000
	4 486 000	4 486 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad vatten	7 623	0
Upplupen kostnad el	5 492	2 682
Upplupen räntekostnad	97	136
Upplupen kostnad städning	3 250	3 217
Upplupen kostnad värme	26 291	0
Upplupen kostnad grovsopor	451	0
	43 204	6 035

Stockholm den 28/3 2017



Per Sjöden
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 2016 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 överskott enligt verksamhetsberättelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 9 april 2017



Amanda Brunosson



Anders Eberger