

Årsredovisning
för
Brf Nebulosan 19

716419-7662

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Nebulosan 19, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 enligt taxeringsbeskedet 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

- Totalrenovering av fönster i gathusets trapphus inklusive byte till energiglas.
- Diverse åtgärder för att bekämpa duvor i anslutning till gatufasaden, inklusive installation av ett fast system för duvbekämpning (Shock-Tape). Utbetalning av ex-gratia ersättning till Bistro Casper för sanitär olägenhet.
- Diverse saneringsåtgärder för lgh 13 efter Ragnar Borgedahls bortgång.
- Ny hyresgäst med nytt hyreskontakt till studiolokalen.
- Avslag på ansökan för borttillstånd för bergvärme för borring i trottoaren på Dalagatan. Ny ansökan inlämnad för borring på gården.

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 Västmannagatan	-"-	
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.ut. 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 värmeregl.system med innegivare	-"-	
Byte hissmotor	-"-	
Ommålning fönster vän 5	-"-	
Byte trasig gasledning mot gatan	2016	
Byte till energiglas i gårdstrapphus	-"-	
Lagning gårdsmur	-"-	
Byte till energiglas/renov, gatutrapphus	2017	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Byte hiss	2018-2022	ca 800 000
Ommålning fönster plan 0-4	2018-2022	
Ommålning trapphus	2018-2022	

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 4 har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 35 st och vid årets slut 35 st.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Musikstudio	60 m2	2020-12-31
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
Helena Bjarne	Ledamot
Fredrik Martinsson	Suppleant

Revisorer har varit Amanda Brunosson och Anders Eberger, revisorssuppleant har varit Eddy Carborn.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017.

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 10 000 kr.

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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	947 660	943 211	928 272	907 066
Resultat efter fin. poster	4 772	-10 756	36 478	35 537
Soliditet (%)	77	78	77	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	288	288	288	288
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 962	2 074	2 131	2 187
Elkostnad/kvm totalyta	20	17	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	124	130	113	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	24	21

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	-1 864 361	-10 756	12 916 838
Disposition av föregående års resultat:				-10 756	10 756	0
Årets resultat					4 772	4 772
Belopp vid årets utgång	10 047 146	3 250 000	1 494 809	-1 875 117	4 772	12 921 610

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 875 117
årets vinst	4 772
	-1 870 345
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 870 345
	-1 870 345

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	947 659	943 211
Summa rörelseintäkter		947 659	943 211
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-643 652	-700 377
Övriga externa kostnader	3	-94 303	-56 667
Arvoden och personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 102	-166 164
Summa rörelsekostnader		-927 199	-936 350
Rörelseresultat		20 460	6 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 689	-17 901
Summa finansiella poster		-15 688	-17 617
Resultat efter finansiella poster		4 772	-10 756
Resultat före skatt		4 772	-10 756
Årets resultat		4 772	-10 756

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	16 406 945	16 306 013
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 391	65 756
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		16 676	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 511 012	16 371 769

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		16 513 312	16 374 069

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	17 350
Övriga fordringar		34 405	35 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 823	23 550
Summa kortfristiga fordringar		79 228	76 573

Kassa och bank

Kassa och bank		81 228	305 711
Summa kassa och bank		81 228	305 711
Summa omsättningstillgångar		160 456	382 284

SUMMA TILLGÅNGAR

16 673 768

16 756 353

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		-1 875 117	-1 864 362
Årets resultat		4 772	-10 756
Summa fritt eget kapital		-1 870 345	-1 875 118
Summa eget kapital		12 921 610	12 916 837
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 510 000	3 607 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-97 500	-97 500
Summa långfristiga skulder		3 412 500	3 510 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		97 500	97 500
Leverantörsskulder		37 090	26 081
Övriga skulder		12 067	5 210
Förutbetalda avgifter och hyror		158 140	157 520
Upplupna kostnader	10	34 861	43 205
Summa kortfristiga skulder		339 658	329 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 673 768	16 756 353

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
Markanläggning	200 år
Installationer	50 år
Fönster	-
Fönster (målning)	20 år
Fönster	40 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Renovering av dörrlås till hissen (våning 0-5).
- Föreningen har 2018-03-21 erhållit borttillstånd för bergvärme från Stockholms miljö- och hälsoskyddsnämnd. Föreningen avser därför att installera bergvärme under 2018.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	500 004	500 004
Hysesintäkter lokaler	74 928	71 500
Hysesintäkter lokaler, moms	270 455	267 300
Deb. fastighetsskatt	3 810	3 810
Deb. fastighetsskatt, moms	23 800	23 800
Hysesintäkt bredband	36 612	36 612
Vatten, moms	1 952	1 952
Uppvärmning	20 444	20 194
Pantförskrivningsavgift	1 230	3 988
Överlåtelseavgift	4 135	0
Andrahandsuthyrning	10 291	13 200
Öres- och kronutjämnning	-1	-8
Övriga rörelseintäkter	0	860
	947 660	943 212

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	1 918	3 836
Bostadsrätt	13 733	0
Städning grundavtal	28 941	30 601
Sotning	3 174	0
Serviceavtal	15 290	12 475
Hiss serviceavtal	8 982	16 246
Hyseslokal	25 000	0
Tvättstuga	0	8 240
Dörrar och lås	149	1 139
VA	14 542	16 979
Värme	960	51 975
Kabel-tv/bredband/porttele	0	2 118
Hissar	12 675	19 420
Försäkringsskada	22 198	0
Gård	2 930	52 411
Elavgifter	37 861	32 417
Uppvärmning	233 354	245 007
Vatten	48 040	45 752
Sophämtning	28 846	29 122
Grovsopor	5 551	5 545
Ventilation	5 262	0
Fastighetsförsäkring	26 160	25 336
Kabel-tv	4 700	4 605
Bredband	36 788	35 307
Fastighetsskatt	27 610	27 610
Kommunal fastighetsavgift	35 505	34 236
El	3 483	0
	643 652	700 377

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	13 028	8 780
Hemsida	1 769	1 626
Förbrukningsinventarier	1 420	0
Administration, kontorsmateriel	1 179	1 949
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	2 905
Styrelseomkostnader	25 499	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	32 041	27 385
Extradeb. ekonomiskförvaltn	416	5 624
Möteskostnader	2 476	0
Bankkostnader	3 362	3 318
Tidning/tidskrifter/facklitter	445	317
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 660
Trivselkostnader	7 742	102
Inkasso-och KFM-avgifter	266	0
	94 303	56 666

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
	13 142	13 142

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 804 778	13 762 066
Inköp	274 455	42 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 079 233	13 804 778
Ingående avskrivningar	-2 193 315	-2 028 521
Årets avskrivningar	-173 522	-164 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 366 837	-2 193 315
Utgående redovisat värde	11 712 396	11 611 463
Taxeringsvärden byggnader	16 888 000	16 888 000
Taxeringsvärden mark	28 873 000	28 873 000
	45 761 000	45 761 000
Bokfört värde byggnader	11 712 396	11 611 463
Bokfört värde mark	4 694 550	4 694 550
	16 406 946	16 306 013

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 396	137 396
Inköp	24 214	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 610	137 396
Ingående avskrivningar	-71 640	-70 270
Årets avskrivningar	-2 580	-1 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 220	-71 640
Utgående redovisat värde	87 390	65 756

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring	22 641	21 632
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	6 297	0
Förutbetalad snöröjning	0	1 918
Förutbetalad bredband	7 063	0
Förutbetalad bevakning	1 002	0
Förutbetalad hiss	3 160	0
Förutbetalad medlems- och föreningsavgift	4 660	0
	44 823	23 550

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,43	3 mån	3 510 000	3 607 500
			3 510 000	3 607 500
Kortfristig del av långfristig skuld			97 500	97 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	4 486 000	4 486 000
	4 486 000	4 486 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad vatten	0	7 623
Upplupen kostnad el	5 273	5 492
Upplupen räntekostnad	107	97
Upplupen kostnad städning	3 219	3 250
Upplupen kostnad värme	25 799	26 291
Upplupen kostnad grovsopor	463	451
	34 861	43 204

Stockholm den 30/4 2018



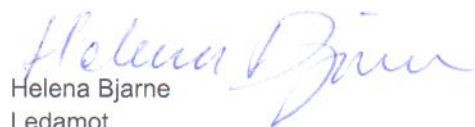
Per Sjödén
Ordförande



Robert Kerje
Sekreterare



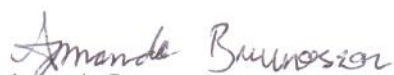
Anna Burell Berois
Kassör



Helena Bjarne
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2018



Amanda Brunosson
Revisor



Anders Eberger
Revisor

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

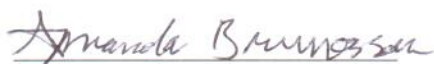
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017 i bostadsrättsföreningen Nebulosan 19. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 30 april - 2018



Amanda Brunosson



Anders Eberger