

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

716419-7662

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Nebulosan 19, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

Föreningen har genomfört en stamrengöring med hjälp av Avloppsteknik.

Föreningen har haft kostnader för sanering av främst bjälklag i lägenhet 13, för sanering efter en vattenskada i badrum i lägenhet 8 samt för målning efter vattenskada i tak i lägenhet 31.

Föreningen har installerat bergvärme för att få bättre kontroll på uppvärmningskostnaderna. Vid installationen borrades tre ca 420 meter djupa borrhål på gården. Bergvärmepumpen installerades i gathuskällaren. På grund av förändrad tariffstruktur för fjärrvärme från Stockholm Exergi installerades också en el-patron för spetsvärme. För finansiering av bergvärmeinvesteringen har föreningen upptagit ett lån på 2 MSEK från Swedbank.

Systemet har full redundans, både vad gäller basenergi/effekt (0-60 kW) och spetsenergi/effekt (60-90 kW). För basenergi har vi bergvärme med fjärrvärme som backup. För spetsenergi har vi fjärrvärme och elpatron. För sommarhalvåret (maj-sept) kan vi välja bergvärme eller fjärrvärme beroende på aktuellt pris. För vinterhalvåret har vi bergvärme för basenergi, fjärrvärme och/eller elpatron för spetsenergi beroende på aktuellt pris.



Föreningen har inlett en omförhandling av hyran för Bistro Casper. Förhandlingen var inte avslutad vid årets slut.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	
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.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 värmeregl.system med innegivare	-"-	
Byte hissmotor	-"-	
Ommålning fönster vån 5	-"-	
Byte trasig gasledning mot gatan	2016	
Byte till energiglas i gårdstrapphus	-"-	
Lagning gårdsmur	-"-	
Byte till energiglas/renov. gatutrapphus	2017	
Stamrengöring	2018	
Installation Bergvärmearläggning	2018	
Planerad åtgärd	År	Kostnad
Ommålning trapphus gårdshus	2019	
Byte hiss	2020-2024	ca 800 000 kr
Ommålning fönster plan 0-4	2020-2024	
Ommålning trapphus gathus	2020-2024	

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 3 har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 33 st och vid årets slut 36 st.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Musikstudio	60 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Restaurang	90 m <sup>2</sup>	2018-12-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Sjödén	Ordförande
Anna Burell Berois	Kassör
Karl-Johan Nystedt	Sekreterare
Mikaela Rumenius	Ledamot
Anne Filipsson	Suppleant

Revisorer har varit Amanda Brunosson och Anders Eberger, revisorssuppleant har varit vakant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

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 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	965 756	947 660	943 211	928 272
Resultat efter fin. poster	-365 645	4 772	-10 756	36 478
Soliditet (%)	69	77	78	77
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	288	288	288	288
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 056	1 962	2 074	2 131
Elkostnad/kvm totalyta	23	20	17	16
Värmekostnad/kvm totalyta	135	124	130	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	25	24	24

*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	-1 875 117	4 772	12 921 610
Minskning av insatskapital				-18 418	18 418	0
Disposition av föregående års resultat:					-365 645	-365 645
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 047 146</b>	<b>3 250 000</b>	<b>1 494 809</b>	<b>-1 893 535</b>	<b>-342 455</b>	<b>12 555 965</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 870 345
årets förlust	-365 645
	<b>-2 235 990</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 235 990
	<b>-2 235 990</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	965 756	947 659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>965 756</b>	<b>947 659</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-990 035	-643 652
Övriga externa kostnader	3	-96 743	-94 303
Arvoden och personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 099	-176 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 276 019</b>	<b>-927 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-310 263</b>	<b>20 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 382	-15 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 382</b>	<b>-15 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-365 645</b>	<b>4 772</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-365 645</b>	<b>4 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-365 645</b>	<b>4 772</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 233 427	16 406 945
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 810	87 391
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 758 716	16 676
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 076 953</b>	<b>16 511 012</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 079 253</b>	<b>16 513 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 811	34 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 966	44 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 777</b>	<b>79 228</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		36 250	81 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>36 250</b>	<b>81 228</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>115 027</b>	<b>160 456</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 194 280</b>	<b>16 673 768</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 791 955</b>	<b>14 791 955</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 856 699	-1 875 117
Årets resultat		-379 291	4 772
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 235 990</b>	<b>-1 870 345</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 555 965</b>	<b>12 921 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 412 500	3 510 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-97 500	-97 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 315 000</b>	<b>3 412 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		97 500	97 500
Förskott från kunder		115	0
Leverantörsskulder		76 710	37 090
Övriga skulder		12 630	12 067
Förutbetalda avgifter och hyror		90 142	158 140
Upplupna kostnader	10	46 218	34 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>323 315</b>	<b>339 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 194 280</b>	<b>16 673 768</b>



## 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**

Bergvärmesystemet togs i drift den 15 januari 2019. En slutbesiktning av bergvärmesystemet gjordes den 14 februari 2019 med godkänt resultat. Ett nytt avtal om fjärrvärme med väsentligt sänkt maxeffekt från 1 februari 2019 har slutits med Stockholm Exergi.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	500 004	500 004
Hysesintäkter lokaler	78 000	74 928
Hysesintäkter lokaler, moms	275 031	270 455
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	21 194	20 444
Pantförskrivningsavgift	2 709	1 230
Överlåtelseavgift	7 894	4 135
Andrahandsuthyrning	14 750	10 291
Öres- och kronutjämning	0	-1
	<b>965 756</b>	<b>947 660</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	0	1 918
Bostadsrätt	37 495	13 733
Städning grundavtal	29 962	28 941
Sotning	0	3 174
Övr besiktn/kontroll	15 320	0
Serviceavtal	16 360	15 290
Hiss serviceavtal	13 328	8 982
Hyseslokal	0	25 000
Dörrar och lås	25 840	149
VA	147 062	14 542
Värme	21 552	960
Hissar	5 834	12 675
Försäkringsskada	0	22 198
Gård	0	2 930
Vattenskada	98 100	0
Elavgifter	43 968	37 861
Uppvärmning	255 265	233 354
Vatten	50 385	48 040
Sophämtning	31 707	28 846
Grovsopor	5 160	5 551
Ventilation	34 962	5 262
Fastighetsförsäkring	27 169	26 160
Kabel-tv	4 751	4 700
Bredband	34 980	36 788
Fastighetsskatt	27 610	27 610
Kommunal fastighetsavgift	36 099	35 505
El	19 511	3 483
Övriga rep./underhåll	7 615	0
	<b>990 035</b>	<b>643 652</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 139	13 028
Hemsida	0	1 769
Förbrukningsinventarier	2 143	1 420
Administration, kontorsmateriel	3 910	1 179
Styrelseomkostnader	5 072	25 499
Arvode ekonomisk förvaltn.	31 218	32 041
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 464	416
Möteskostnader	0	2 476
Bankkostnader	2 078	3 362
Tidning/tidskrifter/facklitter	477	445
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 660
Trivselkostnader	4 717	7 742
Inkasso-och KFM-avgifter		266
Juridisk konsultation	39 864	0
	<b>96 742</b>	<b>94 303</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
	<b>13 142</b>	<b>13 142</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 079 233	13 804 778
Inköp		274 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 079 233</b>	<b>14 079 233</b>
Ingående avskrivningar	-2 366 837	-2 193 315
Årets avskrivningar	-173 518	-173 522
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 540 355</b>	<b>-2 366 837</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 538 878</b>	<b>11 712 396</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 888 000	16 888 000
Taxeringsvärden mark	28 873 000	28 873 000
	<b>45 761 000</b>	<b>45 761 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 538 878	11 712 396
Bokfört värde mark	4 694 550	4 694 550
	<b>16 233 428</b>	<b>16 406 946</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 610	137 396
Inköp		24 214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 610</b>	<b>161 610</b>
Ingående avskrivningar	-74 220	-71 640
Årets avskrivningar	-2 581	-2 580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 801</b>	<b>-74 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 809</b>	<b>87 390</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	22 641	22 641
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 440	6 297
Förutbetald bredband	7 063	7 063
Förutbetald bevakning	0	1 002
Förutbetald hiss	4 062	3 160
Förutbetald medlems-och föreningsavgift	4 760	4 660
	<b>44 966</b>	<b>44 823</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,77	3 mån	3 412 500	3 510 000
Swedbank	0,51	3 mån	2 000 000	0
			<b>5 412 500</b>	<b>3 510 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			97 500	97 500

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	5 936 875	4 486 000
	<b>5 936 875</b>	<b>4 486 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	4 818	5 273
Upplupen räntekostnad	1 580	107
Upplupen kostnad städning	2 600	3 219
Upplupen kostnad värme	29 218	25 799
Upplupen kostnad grovsopor	385	463
Upplupen kostnad juridisk konsultation	7 616	0
	<b>46 217</b>	<b>34 861</b>

Stockholm den 13/4 2019



Per Sjöden  
Ordförande



Karl-Johan Nystedt  
Sekreterare



Anna Burell Berois  
Kassör



Mikaela Rumenius  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2019



Amanda Brunosson  
Revisor



Anders Eberger  
Revisor

## Revisionsberättelse

### Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

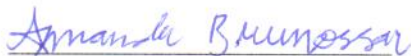
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018 i bostadsrättsföreningen Nebulosan 19. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 13 april - 2019



Amanda Brunosson



Anders Eberger