

Årsredovisning 2019

BRF NEBULOSAN 19 716419-7662

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-11-10.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nebulosan 19 på adressen Dalagatan 44 i Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm och 2 lokaler om 150 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Gabriel Österdahl och Wlodzimiertz Knapik.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Amanda Brunosson	Revisor
Anders Eberger	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1884-1887	Byggnadsår
1930-1931	Ombyggnadsår
	Bygga takvåningar
	Lägenhetssammanslagningar
	Installation hiss
	Fasadförenkling bv
	Värmecirkulationsystem
	VC
	Avloppsstammar
	Tappvattenstammar
	Elstigare
1988	Brf-förvärv
1991-1992	Nya avloppsstammar
	Nya tappvattenstammar
	Nya elstigare
	Ommålning tak
1993	Trapphusrenovering
	Ommålning fönster
1994	Byte hissmaskin
1995	OVK
2002-2003	Gårdsombyggnad
	Ny mur mot Västmannagatan
	Byggnad balkonger/uteplatser
2004	Ommålning gårdshustak
2005	Nytt tak gathus
2006	Fönsterrenovering
	Renovering gatufasad
	Renovering takterrass mot gatan
	Renovering tvättstugefasad
	Ommålning bv trapphus i gathus
2007	Byte av hisslinor mm
2008	Energideklaration
2009	Inst. avjoniseringsutr. i värmesystemet
	Stamrengöring
	Byte liggande avloppsstam källare
2011	Byte undercentral för fjärrvärme
	Inst. värmeslingor i hängrännor och stuprör
	Inst av takrasskydd
2012	Byte av reglerventiler för värmesystemet
	Inst. av termostater för alla element
	Injust. av värmesystemet
	Inst. av fastighetsnät för bredband

2013	Omb. gårdshusvind till lägenhetsdel Nytt tak gårdshus Tilläggsisolering gathusvind Nytt värmereg.l.system med innegivare Byte hissmotor Ommålning fönster vån 5
2016	Byte trasig gasledning mot gatan Byte till energiglas, gårdstrapphus Lagning gårdsmur
2017	Totalrenovering källartoilet Fönsterrenovering, gatutrapphus Byte till energiglas, gatutrapphus
2018	Stamrengöring Installation bergvärmeanläggning
2019	Ommålning trapphus gårdshus

Planerade underhåll

2020-2024	Ommålning trapphus gathus
2020-2024	Ommålning fönster vån 0-4
2020-2024	Modernisering hiss

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Kabel-TV	ComHem
Service takvärmeanläggning	Dimson
Elnät	Ellevio
Service bergvärmeanläggning	Enstar
Service hiss	Hissen AB
VVS-jour	Jourmontör
Bredband	Ownit
Tidningsinsamling	Sita
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp, sophämtning	Stockholm Vatten och Avlopp
Eldistribution	Telge Energi

Övrig verksamhetsinformation

Bergvärmeanläggningen togs i full drift 2019-02-01. Efter slutbesiktning 2019-02-14 blev systemet slutgodkänt 2019-03-29. 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.

Under sommaren reparerades hissen (motorlager mm). Hissen fungerar nu så bra att vi beslutat skjuta på moderniseringen ett tag.

Gårdhusets trapphus har målats om med mycket lyckat resultat.

Efter beslut i Hyresnämnden löper hyresavtalet med Bistro Casper vidare med oförändrade villkor. Vi har inte under året nått ett avtal om Bistro Caspers utnyttjande av källarytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens direkta kostnader för uppvärmning, räknat från 2019-02-01, har tack vare bergvärmens sänkts med ca 140 000 kr/år, till ca 130 000 kr/år. Därutöver har kostnaderna för fastighetsel sänkts med ca 10 000 kr/år tack vare tariffbyte.

Det nya hissserviceavtalet har sänkt kostnaderna betydligt jämfört med det gamla.

Föreningen har i december tagit upp ett lån på 500 000 kr för att finansiera genomfört och planerat underhåll.

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under året.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt hissserviceleverantör till Hissen AB.

Föreningen har tecknat avtal med Enstar för support av bergvärmeanläggningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	964	966	948	943
Resultat efter fin. poster	-252	-366	5	-11
Soliditet, %	67	69	77	78
Taxeringsvärde	62 093	45 761	45 761	45 761
Bostadsyta, kvm	1 739	1 739	1 739	1 739
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	288	288	288	288
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 344	3 112	2 018	2 074
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	0,55	-	-
Belåningsgrad, %	33,54	34,47	33,34	21,39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	13 297	-	-	13 297
Upplåtelseavgifter	1 495	-	-	1 495
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 857	-379	-	-2 236
Årets resultat	-379	379	-252	-252
Eget kapital	12 556	0	-252	12 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 236
Årets resultat	-252
Totalt	-2 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 488
	-2 488

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		964	966
Rörelseintäkter		2	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>966</i>	<i>966</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-584	-990
Övriga externa kostnader	7	-141	-97
Personalkostnader	8	-53	-13
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393	-176
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 170</i>	<i>-1 276</i>
Rörelseresultat		-204	-310
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-49	-55
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-49</i>	<i>-55</i>
Resultat efter finansiella poster		-252	-366
Årets resultat		-252	-366

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	17 340	15 702
Markanläggningar	11	527	531
Maskiner och inventarier	12	82	85
Pågående projekt		125	1 759
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 074</i>	<i>18 077</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>18 077</i></u>	<u><i>18 079</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2	0
Övriga fordringar	14	2	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50	45
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>51</i>	<i>79</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		321	36
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>321</i>	<i>36</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>371</i></u>	<u><i>115</i></u>
Summa tillgångar		<u>18 448</u>	<u>18 194</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 792	14 792
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 792</i>	<i>14 792</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 236	-1 857
Årets resultat		-252	-379
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 488</i>	<i>-2 236</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>12 304</i></u>	<u><i>12 556</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 718	5 315
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>5 718</i>	<i>5 315</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		98	98
Leverantörsskulder		158	77
Skatteskulder		-16	0
Övriga kortfristiga skulder		13	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	175	136
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>427</i>	<i>323</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 448</u>	<u>18 194</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan sammanfattas de redovisningsprinciper som har tillämpats.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	
- Stomme och grund	200 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	200 år
- Fasad	60 år
Saneringsombyggnad	
- VA	60 år
- EL	60 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	200 år
Fastighetsförbättringar	
- Energistyrssystem	20 år
- Övriga fastighetsförbättringar	50 år
Värmeanläggning	50 år
Bergvärmeanläggning	
- Borrhållager	100 år
- Passiva komponenter	30 år
- Aktiva komponenter	15 år
Elanläggning	50 år
Hissanläggning	15 år
Tak	50 år
Trapphus	20 år
Markanläggning	200 år
Installationer	50 år
Fönster	40 år
Fönster (målning)	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	389	381
Årsavgifter, bostäder	500	500
Övriga intäkter	78	85
Summa	966	966

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	29	45
Fastighetsskötsel	1	0
Städning	35	30
Trädgårdsarbete	4	0
Summa	69	75

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	1	26
El	0	20
Gård/markytor	3	0
Hissar	59	6
Reparationer	24	8
Trapphus/port/entr	2	0
Underhåll	0	37
VA	0	147
Vattenskada	0	98
Ventilation	0	35
Värme	15	22
Summa	104	398

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	112	44
Sophämtning	44	37
Uppvärmning	73	255
Vatten	45	50
Summa	275	386

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	33	35
Fastighetsförsäkringar	27	27
Fastighetsskatt	70	64
Kabel-TV	5	5
Summa	135	131

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	42	3
Kameral förvaltning	30	31
Övriga förvaltningskostnader	69	62
Summa	141	97

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	13	3
Styrelsearvoden	40	10
Summa	53	13

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Bankkostnad	0	31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	49	25
Summa	49	55

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 047	18 047
Årets inköp	2 024	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>20 071</u>	<u>18 047</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 345	-2 175
Årets avskrivning	-387	-170
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 732</u>	<u>-2 345</u>
Utgående restvärde enligt plan	17 340	15 702
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 695</i>	<i>4 695</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 615	16 888
Taxeringsvärde mark	42 478	28 873
Summa	62 093	45 761
Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	774	774
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>774</u>	<u>774</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-243	-239
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-247</u>	<u>-243</u>
Utgående restvärde enligt plan	527	531
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	173	173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>173</u>	<u>173</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-88	-85
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-91</u>	<u>-88</u>
Utgående restvärde enligt plan	82	85

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	34
Skattekonto	2	0
Summa	2	34

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9	0
Försäkringspremier	23	23
Förvaltning	7	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22
Summa	50	45

Not 16, Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	0,94 %	2 000	2 000
Swedbank	2019-12-28	0,92 %	3 315	3 413
Swedbank		0,96 %	500	-
Summa			5 815	5 413
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			98	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	9	0
Förutbetalda avgifter/hyror	141	90
Städning	3	0
Uppvärmning	3	0
Utgiftsräntor	3	2
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	45
Summa	175	136

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 339	5 937
Summa	6 339	5 937

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har bytt avloppsstammar i gathusets källare. Föreningen har tagit upp ett lån på 300 000 kr i februari för att finansiera detta då arbetet blev mer omfattande än planerat. En vattenskada har inträffat i lgh 12 pga läckande element. Skadan omfattar också taket i lgh 10.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 28

Ort och datum

Anna Burell Werjefelt

Anna Burell Werjefelt
Kassör

Per Sjödén

Per Sjödén
Ordförande

Karl-Johan Nystedt

Karl-Johan Nystedt
Sekreterare

Fredrik Rumenius

Fredrik Rumenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 02

Amanda Brunosson

Amanda Brunosson
Revisor

Anders Eberger

Anders Eberger
Revisor

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 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 2 april 2020

Amanda Brunosson

Amanda Brunosson

Anders Eberger

Anders Eberger