

Org Nr: 702001-5165

**Styrelsen för  
Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a**

Org.nr: 702001-5165

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## Förvaltningsberättelse för Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nebulosan 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm   |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter                 | 28    | 2 367 |
| Hyresrätter                   | 0     | 0     |
| Lokaler                       | 0     | 0     |
| Parkeringar och garageplatser | 0     | 0     |

Föreningens fastighet är byggd 1882 värdeår 1965.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Fortsatta kontakter med konsult för att få bättre underlag inför kommande stambyte.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt    | Byggnadsdel | Åtgärd                                   |
|-------------|-------------|--|
| Inom 1-3 år | Stammar     | Stambyte                                 |
| Inom 3-5 år | Fasad       | Fasad- och fönsterrenovering, gårdsfasad |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel          | Åtgärd  |
|----------|----------------------|---|
| 2002     | Balkonger            | Nyinstallation                                      |
| 2007     | Fjärrvärmepanna      | Nyinstallation                                      |
| 2012     | Vindslägenheter      | Nybyggnation  |
| 2012     | Elstigare            | Nya elstigare till samtliga lägenheter och trapphus |
| 2012     | Yttertak             | Nytt tak  |
| 2012     | Fönster mot gata     | Renovering och målning                              |
| 2012     | Gatufasad            | Renovering av fasad                                 |
| 2012     | Trapphus             | Målning av trapphus Västmannagatan 39               |
| 2012     | Bredband             | Nyinstallation samtliga lägenheter                  |
| 2012     | Hissar               | Nyinstallation                                      |
| 2014     | Fönster mot gården   | Målning   |
| 2016     | Torktumlare/torkskåp | Utbytta   |

#### Övriga väsentliga händelser

Föreningens avtal med Probitas AB som möjliggör hämtning av hushållsavfall över granngården, Västmannagatan 41, löper med kort uppsägnings- och förlängningstid. Alternativa lösningar för avfallshanteringen undersöks av styrelsen.

TS  
PB

## Förvaltningsberättelse för Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11. Vid stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

2018-03-08 hölls extra stämma, som första beslut avseende ändrade stadgar.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem      | Roll      |
|---------------------|-----------|
| Bengt Säberg        | Ledamot   |
| Kristina Gustafsson | Ledamot   |
| Niclas Rislund      | Ledamot   |
| Henrik Andersson    | Suppleant |

Samtliga i styrelsen sitter på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Pernilla Dejenfelt | Föreningsvald ordinarie |
| Marianne Hellström | Föreningsvald ordinarie |
| Björn Larsson      | Föreningsvald suppleant |

### Valberedning

Valberedningen består av Lena Lytle och Ulf Ek.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 41 (42) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 5 (3) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i föreningen

För att göra ekonomin i en förening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra föreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild förening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en förening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal  | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|------|------|------|------|------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 505  | 505  | 505  | 335  | 276  |
| Totala Intäkter kr/kvm                           | 550  | 546  | 552  | 541  | 528  |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 141  | 158  | 168  | 185  | 172  |
| Belåning, kr/kvm                                 | 42   | 45   | 105  | 113  | 121  |
| Räntekänslighet                                  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 361  | 370  | 333  | 340  | 348  |
| Energikostnader kr/kvm                           | 161  | 161  | 166  | 150  | 150  |

TR  
NR

## Förvaltningsberättelse för Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal                  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 1 301 | 1 292 | 1 306 | 1 281 | 1 249 |
| Resultat efter finansiella poster | 161   | 131   | 135   | 245   | 214   |
| Soliditet                         | 94%   | 95%   | 93%   | 92%   | 91%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| Rörelseintäkter                         |   | 1 301 056      |
| Rörelsekostnader                        | - | -1 137 364     |
| Finansiella poster                      | - | -2 532         |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>161 160</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 0              |
| Avskrivningar                           | + | 171 820        |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>332 980</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>141</b>     |

## Förvaltningsberättelse för Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 39 301   | 0                       | 6 600 868        | 414 616                | 130 583           |
| Reservering till fond 2017   |          |                         | 240 000          | -240 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2017 |          |                         | -72 509          | 72 509                 |                   |
| Balanserad i ny räkning      |          |                         |                  | 130 583                | -130 583          |
| Årets resultat               |          |                         |                  |                        | 161 160           |
| Belopp vid årets slut        | 39 301   | 0                       | 6 768 359        | 377 708                | 161 160           |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 377 708        |
| Årets resultat      | 161 160        |
|                     | <u>538 868</u> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Reservering till underhållsfond   | 240 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0              |
| Balanserat resultat               | 298 868        |
|                                   | <u>538 868</u> |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 1 301 056                        | 1 292 427                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -854 403                         | -948 629                         |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -111 142                         | -36 485                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -171 820                         | -171 820                         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -1 137 364                       | -1 156 934                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>163 692</b>                   | <b>135 493</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 4 | 4 435                            | 4 775                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 5 | -6 967                           | -9 685                           |
| Summa finansiella poster                          |       | -2 532                           | -4 910                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>161 160</b>                   | <b>130 583</b>                   |

NR 13.  
MS

**Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a**

| <b>Balansräkning</b>                         |       | <b>2018-12-31</b>       | <b>2017-12-31</b>       |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |       |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                         |                         |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |       |                         |                         |
| Byggnader och mark                           | Not 6 | <u>5 350 573</u>        | <u>5 522 393</u>        |
|  |       | 5 350 573               | 5 522 393               |
| Summa anläggningstillgångar                  |       | <u>5 350 573</u>        | <u>5 522 393</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                         |                         |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                         |                         |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |       | 33                      | 4 546                   |
| Övriga fordringar                            | Not 7 | 1 221 325               | 860 145                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | <u>72 549</u>           | <u>53 696</u>           |
|  |       | 1 293 907               | 918 387                 |
| Kassa och bank                               | Not 9 | 1 169 687               | 1 140 266               |
| Summa omsättningstillgångar                  |       | <u>2 463 594</u>        | <u>2 058 653</u>        |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |       | <b><u>7 814 167</u></b> | <b><u>7 581 046</u></b> |

**Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a**

| <b>Balansräkning</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>                   |        |                         |                         |
| Medlemsinsatser                              |        | 39 301                  | 39 301                  |
| Yttre underhållsfond                         |        | 6 768 359               | 6 600 868               |
|  |        | <u>6 807 660</u>        | <u>6 640 169</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                         |                         |
| Balanserat resultat                          |        | 377 708                 | 414 616                 |
| Årets resultat                               |        | 161 160                 | 130 583                 |
|  |        | <u>538 868</u>          | <u>545 199</u>          |
| Summa eget kapital                           |        | <u>7 346 528</u>        | <u>7 185 368</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                         |                         |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 10 | 93 960                  | 100 440                 |
|  |        | <u>93 960</u>           | <u>100 440</u>          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 | 6 480                   | 6 480                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 133 046                 | 72 477                  |
| Skatteskulder                                |        | -510                    | 0                       |
| Övriga skulder                               | Not 12 | 67 588                  | 67 588                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 167 075                 | 148 693                 |
|  |        | <u>373 679</u>          | <u>295 238</u>          |
| Summa skulder                                |        | <u>467 639</u>          | <u>395 678</u>          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>7 814 167</u></b> | <b><u>7 581 046</u></b> |

NR 13  
 AS



**Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 161 160                          | 130 583                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 171 820                          | 171 820                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 332 980                          | 302 403                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -13 725                          | -8 437                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 78 441                           | -25 054                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 397 696                          | 268 912                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut     | -6 480                           | -140 855                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -6 480                           | -140 855                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>391 216</b>                   | <b>128 057</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 986 384</b>                 | <b>1 858 327</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 377 600</b>                 | <b>1 986 384</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

MR T3  
28

## Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3% av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

MR TG  
MS

**Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a**

| <b>Noter</b>   | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1      Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
| Årsavgifter  | 1 196 448                        | 1 196 448                        |
| Hyror  | 297                              | 396                              |
| Bredband   | 84 084                           | 85 344                           |
| Övriga intäkter  | 20 237                           | 10 239                           |
| Bruttoomsättning   | <u>1 301 066</u>                 | <u>1 292 427</u>                 |
| Hyresförluster   | -10                              | 0                                |
|  | <b>1 301 056</b>                 | <b>1 292 427</b>                 |
| <b>Not 2      Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                              | 71 835                           | 53 867                           |
| Reparationer   | 127 076                          | 197 335                          |
| El   | 39 871                           | 34 089                           |
| Uppvärmning  | 294 193                          | 298 365                          |
| Vatten   | 46 810                           | 48 106                           |
| Sophämtning  | 29 969                           | 33 071                           |
| Fastighetsförsäkring   | 41 202                           | 40 346                           |
| Kabel-TV och bredband  | 106 975                          | 85 260                           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                         | 36 926                           | 36 904                           |
| Förvaltningsarvoden  | 43 376                           | 42 072                           |
| Övriga driftkostnader  | 16 170                           | 6 705                            |
| Planerat underhåll   | 0                                | 72 509                           |
|  | <b>854 403</b>                   | <b>948 629</b>                   |
| <b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
| Hyror och arrenden   | 2 580                            | 6 088                            |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                        | 1 266                            | 1 256                            |
| Administrationskostnader                                     | 26 027                           | 18 451                           |
| Konsultkostnader   | 69 484                           | 6 250                            |
| Medlemsavgifter  | 11 785                           | 4 440                            |
|  | <b>111 142</b>                   | <b>36 485</b>                    |
| <b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                  | 445                              | 311                              |
| Ränteintäkter skattekonto                                    | 0                                | 4 187                            |
| Övriga ränteintäkter   | 3 990                            | 277                              |
|  | <b>4 435</b>                     | <b>4 775</b>                     |
| <b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                          | 5 717                            | 9 571                            |
| Övriga räntekostnader  | 1 250                            | 114                              |
|  | <b>6 967</b>                     | <b>9 685</b>                     |

## Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a

| Noter   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |               |                |                      |
|---|-------------------|-------------------|---------------|----------------|----------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och mark</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                   |                   |               |                |                      |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader  | 5 964 518         | 5 964 518         |               |                |                      |
| Ingående anskaffningsvärde mark   | 479 500           | 479 500           |               |                |                      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>6 444 018</b>  | <b>6 444 018</b>  |               |                |                      |
| Ingående avskrivningar  | -921 625          | -749 805          |               |                |                      |
| Årets avskrivningar   | -171 820          | -171 820          |               |                |                      |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-1 093 445</b> | <b>-921 625</b>   |               |                |                      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>5 350 573</b>  | <b>5 522 393</b>  |               |                |                      |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 22 600 000        | 22 600 000        |               |                |                      |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 39 000 000        | 39 000 000        |               |                |                      |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>61 600 000</b> | <b>61 600 000</b> |               |                |                      |
| <b>Not 7 Övriga kortfristiga fordringar</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| Skattekonto   | 100               | 100               |               |                |                      |
| Skattefordran   | 12 911            | 13 527            |               |                |                      |
| Avräkningskonto HSB Stockholm   | 1 207 914         | 846 118           |               |                |                      |
| Övriga fordringar   | 400               | 400               |               |                |                      |
|   | <b>1 221 325</b>  | <b>860 145</b>    |               |                |                      |
| <b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| Förutbetalda kostnader  | 72 549            | 53 696            |               |                |                      |
|   | <b>72 549</b>     | <b>53 696</b>     |               |                |                      |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                   |                   |               |                |                      |
| <b>Not 9 Kassa och bank</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| SBAB  | 1 054 850         | 1 051 009         |               |                |                      |
| Handelsbanken   | 114 836           | 21 556            |               |                |                      |
| Övriga bankkonton   | 0                 | 67 702            |               |                |                      |
|   | <b>1 169 687</b>  | <b>1 140 266</b>  |               |                |                      |
| <b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| Låneinstitut  | Lånenummer        | Ränta             | Ränteändr dag | Belopp         | Nästa års amortering |
| Stadshypotek  | 236573            | 5,50%             | 2019-06-01    | 100 440        | 6 480                |
|   |                   |                   |               | <b>100 440</b> | <b>6 480</b>         |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |                   |                   |               |                | 93 960               |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |                   |                   |               |                | 68 040               |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  |                   |                   |               | 1 144 000      | 1 144 000            |
| <b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>   |                   |                   |               |                |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld  |                   |                   |               | 6 480          | 6 480                |
|   |                   |                   |               | <b>6 480</b>   | <b>6 480</b>         |

AB TSB

**Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a**


| Noter  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 12 Övriga skulder</b>                               |                |                |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 67 588         | 67 588         |
|  | <b>67 588</b>  | <b>67 588</b>  |
| <b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 460            | 490            |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 100 793        | 99 764         |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 65 822         | 48 439         |
|  | <b>167 075</b> | <b>148 693</b> |

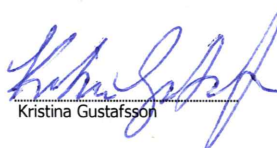
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 19 mars 2019


  
Bengt Säberg

  
Kristina Gustafsson

  
Niclas Rislund

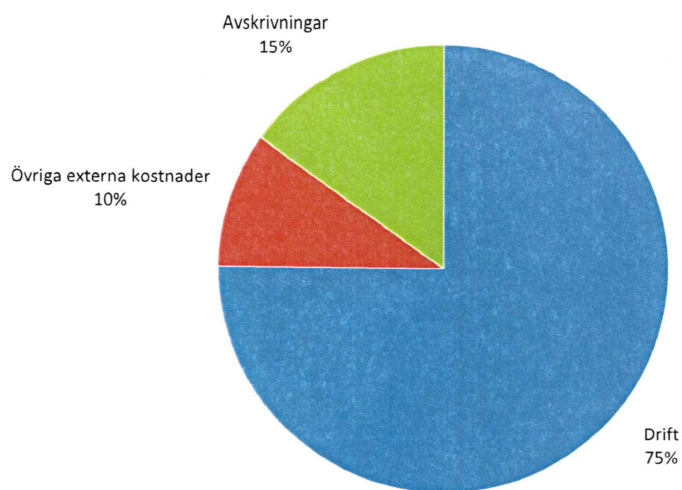
Vår revisionsberättelse har 2019 03 26 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
PERNILLA DEJENFELT  
Av föreningen vald revisor

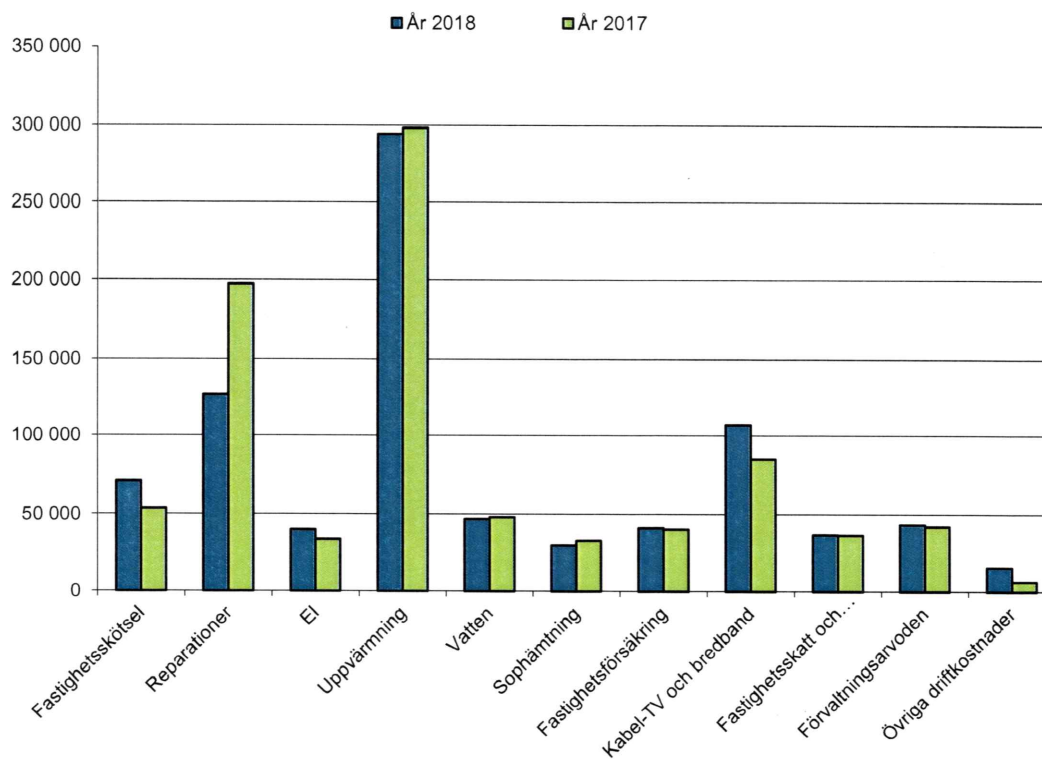
  
MARIANNE HELLSTRÖM  
Av föreningen vald revisor

## Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

Undertecknade, som utsetts till revisorer i BF Nebulosan 1 u.p.a, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 1 jan 2018 – 31 dec 2018.

Vi har granskat styrelsens protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om bostadsföreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Någon anledning till anmärkning föreligger inte beträffande de till oss överlämnade redovisningshandlingarna, bostadsföreningens bokföring eller beträffande förvaltningen av bostadsföreningen. Vi anser oss dessutom ha funnit att styrelsen med ansvar och intresse utfört bostadsföreningens angelägenheter.

Då ingen anledning finns till anmärkning eller erinran, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm i mars 2019



Pernilla Dejenfelt



Marianne Hellström