



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nebulosan nr 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2080.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Grels Friberger	Ordförande
Neil Henderson	Ledamot
Lars Nyberg	Ledamot

Daniel Lindberg	Suppleant
Jan Lockner	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Grels Friberger, Neil Henderson, Daniel Lindberg, Jan Lockner och Lars Nyberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Larsson Ordinarie Intern
Malin Bergmark Suppleant Intern

Valberedning

Carole Dispenza-Henderson Sammankallande
Saida Trost

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NEBULOSAN 12	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 2 flerbostadshus.

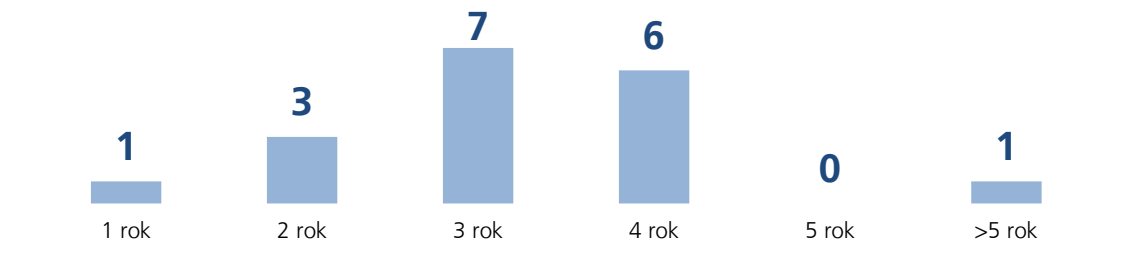
Värdeåret är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 759 m², varav 1 719 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fox Research AB. Verksamheten är främst inriktad på att producera faktaunderlag inom olika ämnesområden för företag, organisationer och myndigheter.	40 m ²	2021-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gathuset

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2080.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av backventiler på golvbrunnar i källaren i gathuset.	2019	
Målning av fönster mot gården	2019	
Förändring av soprum med uppstart för källsortering av matavfall	2019	
Utbyte av rör för vatten, avlopp och värme i ett schakt i gathuset.	2018 - 2019	Utbytet gjordes i samband med att fyra lägenheter totalrenoverades efter vattenskadan.
Förbättring av ventilation	2018 - 2019	Installation av nio utsugsfläktar på taket. Utbyte av ventiler i samtliga lägenheter.
Planerat underhåll	År	
Renovering av soprum	2020	
Målning av fönster mot gatan	2020	
Avfuktningssystem, källaren i gårdshus	2020	
Renovering av portik	2020	
Ny belysning trapphus	2021	
Målning av trapphus	2021	
Ny ytterbelysning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Driftlarm	Securitas Sverige AB
Internetleverantör	Ownit
Hissar	Stockholms-Hiss Service AB
Brandgasventilation	D+H Svenska AB
Undercentral	AB Energiekonomi
TV-leverantör	Telenor Bredbandsbolaget

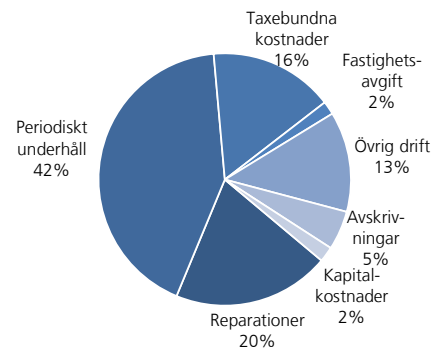
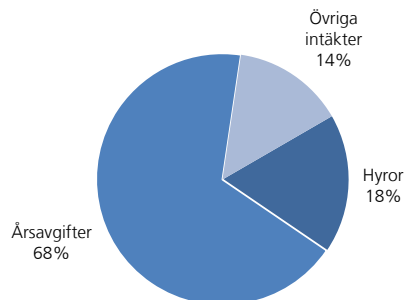
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 266 629	430 998
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	791 956	762 784
Finansiella intäkter	1 406	5 795
Minskning kortfristiga fordringar	0	37 435
Ökning av långfristiga skulder	0	985 000
Ökning av kortfristiga skulder	75 456	0
	868 818	1 791 014
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 803 744	908 984
Finansiella kostnader	38 501	22 494
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 905
	1 842 245	955 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	293 202	1 266 629
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-973 427	835 631

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är i gott skick.

Styrelsen har under året aktivt arbetat med fastighetens underhåll både på kort och på lång sikt.

I augusti 2018 drabbades gårdshuset av en omfattande vattenskada som innebar att fyra lägenheter behövde totalrenoveras. Föreningens försäkring betalade renoveringen. I samband med renoveringen passade föreningen på och bytte ut vattenrör, avloppsrör och värmerör i ett rörschakt.

Under 2019 färdigställdes det ventilationsprojekt som startade 2018. Systemet består av nio utsugsfläktar som är monterade på taket på ventilationskanalerna till samtliga lägenheter. I lägenheterna är samtliga ventiler utbytta till justerbara och låsbara ventiler som lägenhetsinnehavarna inte kan påverka. Samtliga lägenheter i föreningen har nu bra ventilation och de problem med matos som uppstod då vindslägenheten byggdes är nu lösta.

Samtliga fönster mot gården målades på sensommaren. I soprummet gjordes förändringar då soprondellen togs bort och ersattes med praktiska rullkärl. Vi startade även med källsortering av matavfall. Åtgärderna sänker våra kostnader för sophämtning samtidigt som vi blir mer miljövänliga. Vid skyfall under sommaren trängde vatten upp genom golvbrunnarna i källaren i gathuset. För att minska risken för översvämning har vi installerat backventiler i ett antal golvbrunnar.

Styrelsen har dessutom haft kontinuerlig jourberedskap. Styrelsens arbete har inte varit arvoderat.

Trädgårdsgruppen har med stort engagemang skött underhållet av växterna på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	326	326	314	314
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 221	1 382	1 487	1 465
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 155	2 155	1 557	1 576
Elkostnad/m ² totalyta	29	30	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	113	109	109	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	13	10	13
Soliditet (%)	29	42	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 146	-259	-82	-1 017
Nettoomsättning (tkr)	717	731	722	707

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 719 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 054 052	0	0	5 054 052
Upplåtelseavgifter	4 332 644	0	0	4 332 644
Fond för yttre underhåll	277 927	168 993	-170 477	279 411
S:a bundet eget kapital	9 664 623	168 993	-170 477	9 666 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 010 143	-168 993	-89 812	-6 751 338
Årets resultat	-1 146 273	-1 146 273	260 289	-260 289
S:a ansamlad förlust	-8 156 415	-1 315 266	170 477	-7 011 627
S:a eget kapital	1 508 208	-1 146 273	0	2 654 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 146 273
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 841 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 993
summa balanserat resultat	-8 156 416

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

277 927
-7 878 489

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	716 523	730 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 433	32 153
Summa rörelseintäkter		791 956	762 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 746 771	-748 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 973	-159 394
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 390	-97 390
Summa rörelsekostnader		-1 901 134	-1 005 392
RÖRELSERESULTAT		-1 109 178	-242 608
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 406	5 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 501	-22 494
Summa finansiella poster		-37 095	-16 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 146 273	-259 307
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-982
		0	-982
ÅRETS RESULTAT		-1 146 273	-260 289

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 954 936	5 052 326
Maskiner	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 954 936	5 052 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 954 936	5 052 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 287 006	268 732
Summa kortfristiga fordringar	287 006	268 732
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 418	998 119
Summa kassa och bank	6 418	998 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	293 424	1 266 851
SUMMA TILLGÅNGAR	5 248 360	6 319 176

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 386 696	9 386 696
Fond för yttre underhåll	Not 11	277 927	279 411
Summa bundet eget kapital		9 664 623	9 666 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 010 143	-6 751 338
Årets resultat		-1 146 273	-260 289
Summa fritt eget kapital		-8 156 415	-7 011 627
SUMMA EGET KAPITAL		1 508 208	2 654 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 550 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		2 550 000	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	2 550 000
Leverantörsskulder		110 046	54 509
Skatteskulder		2 955	1 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	77 151	58 910
Summa kortfristiga skulder		1 190 152	2 664 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 248 360	6 319 176

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	537 091	537 091
Hyror bostäder	50 002	69 943
Hyror lokaler	86 747	84 822
Hyror förråd	4 800	0
Bredbandsintäkter	37 876	38 766
Öresutjämning	7	9
	716 523	730 631

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	75 433	2 003
Övriga intäkter	0	30 150
	75 433	32 153

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	18 650
	Städning entreprenad	34 800	38 974
	Städning enligt beställning	5 625	3 625
	Hissbesiktning	2 304	2 218
	Myndighetstillsyn	0	7 110
	Sophantering	11 250	0
	Gård	3 333	2 635
	Serviceavtal	16 996	16 529
	Förbrukningsmateriel	2 932	3 004
	Teleport/hissanläggning	2 750	3 500
	Brandskydd	4 704	5 204
		84 694	101 450
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 156	30 664
	Entré/trapphus	2 510	0
	VVS	18 295	0
	Elinstallationer	12 277	7 868
	Hiss	8 313	7 588
	Fönster	264 000	0
	Vattenskada	12 261	2 889
		320 812	49 009
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	5 473	0
	Gemensamma utrymmen	6 000	0
	Källare	13 656	0
	VVS	127 500	0
	Ventilation	729 386	132 452
	Mark/gård/utemiljö	0	66 035
		882 015	198 487
	Taxebundna kostnader		
	El	50 163	52 879
	Värme	197 927	191 056
	Vatten	23 721	27 986
	Sophämtning/renhållning	35 317	37 407
	Grovsopor	2 100	0
		309 228	309 328
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 027	44 996
	Självrisk	22 700	0
	Kabel-TV	1 387	1 136
	Bredband	40 812	40 812
		115 926	86 944
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 096	31 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 746 771	776 618

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	149	149
	Föreningskostnader	876	677
	Styrelseomkostnader	2 493	3 229
	Fritids- och trivselkostnader	4 262	820
	Studieverksamhet	99	0
	Förvaltningsarvode	43 174	41 870
	Administration	2 465	24 192
	Korttidsinventarier	0	6 085
	Konsultarvode	3 455	81 760
		56 973	159 394
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	87 177	87 177
	Förbättringar	10 212	10 212
		97 390	97 390
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 566 530	6 566 530
	Utgående anskaffningsvärde	6 566 530	6 566 530
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 514 204	-1 416 815
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 390	-97 390
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 611 594	-1 514 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 954 936	5 052 326
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	652 590	652 590
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 803 000	18 625 000
	Taxeringsvärde mark	35 528 000	24 512 000
		56 331 000	43 137 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 400 000	42 400 000
	Lokaler	931 000	737 000
		56 331 000	43 137 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	24 251	24 251	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	24 251	24 251	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-24 251	-24 251	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 251	-24 251	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	222	222	
	Klientmedel hos SBC	286 784	268 510	
		287 006	268 732	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	279 411	150 000	
	Reservering enligt stadgar	168 993	129 411	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-170 477	0	
	Vid årets slut	277 927	279 411	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	1,040 %	1 275 000	1 275 000
	Nordea	1,040 %	1 275 000	1 275 000
	Nordea	1,270 %	1 000 000	1 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		3 550 000	3 550 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-2 550 000
			2 550 000	1 000 000
				Villkors- ändringsdag
				2021-04-26
				2021-04-26
				2020-09-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 550 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 785 000	2 655 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 180	3 586
	Avgifter och hyror	71 971	55 324
		77 151	58 910

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att följa vår underhållsplan med målning av fönster mot gatan men även åtgärder i portik och soprum. Vi utvärderar även fördelarna med att installera en avfuktningssystem i källaren på gårdshuset.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5/2 2020




Grels Friberger
Ordförande

Neil Henderson
Ledamot



Lars Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/2 2020



Göran Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har följt verksamheten i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 12 via styrelseprotokoll och genom att gå igenom resultat- och balansräkningar löpande under året. Jag har därutöver gått igenom årets leverantörsfakturor och kvittohanteringen. Mitt intryck av detta är att föreningens ekonomi har skötts på ett bra sätt och att resultatet i årsredovisningen ger en rättvisande bild. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm 2020-02-19



Göran Larsson