

Årsredovisning

Brf Nebulosan 9

769600-1770

Styrelsen för Brf Nebulosan 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

SP
R
DS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen upplåter bostadsrätter på adressen Västmannagatan 49 i Stockholm.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening och föreningen äger marken. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 31 bostadslägenheter och två lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	10 st	422 kvm
2 r o k	20 st	1 082 kvm
5 r o k	1 st	156 kvm

31 st 1 660 kvm

Lokaler	2 st	120 kvm
---------	------	---------

Totalt 1 780 kvm

Fastighetens beteckning är Nebulosan 9. Fastigheten byggdes 1895. Ombyggnadsår enligt ekonomiska planen 1937, 1954 och 1993. Föreningen förvärvade fastigheten 1994.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Susann Hillbäck, ordförande

Magnus Göransson, ledamot

Ulf Carlsson, ledamot

Magnus Hallman, ledamot

Åsa Rönn, ledamot

REVISOR

Michael Christensson, Sonora Revision AB har varit revisor under 2019.

LÖNER OCH ERSÄTTNING

Stämman 2019 beslutade att styrelsearvoden om totalt 50.000 kr skulle utbetalas exklusive sociala kostnader.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medlemsförvaltningen sköts av FRUBO AB. Fastighetsskötsel har under året hanterats av Stridbar. Trapphusstädning utförs av Nemea AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har det gjorts löpande underhåll av fastigheten, samt planterats nya växter på den gemensamma innergården. Vår- och höststädning av gemensamma utrymmen och innergård har skötts av medlemmarna. Den ena lokalen har överlåtits från Svenskt Silver till Samsen AB.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	37
Avgående medlemmar under året:	2
Tillkommande medlemmar under året:	1
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	36
Det har skett 2 överlåtelse under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 505	1 466	1 449	1 467
Resultat efter finansiella poster	217	269	311	242
Soliditet %	47	46	44	44
Balansomslutning	22 256	21 994	21 744	21 430
Årsavgift bostäder kr/kvm	633	633	633	633
Lån per kvm totalyta kr vid årets utgång	6 461	6 461	6 594	6 594
Genomsnittlig skuldränta %	0,99	0,95	0,93	1,31

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 213 200	1 420 325	716 622	545 848	268 650
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				268 650	-268 650
Förändring underhållsfond			85 000	-85 000	
Årets resultat					216 543
Belopp vid årets utgång	7 213 200	1 420 325	801 622	729 498	216 543

ST R


RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	729 498
Årets resultat	216 543
<i>Summa</i>	<i>946 041</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	85 000
Balanseras i ny räkning	861 041
<i>Summa</i>	<i>946 041</i>

*Avsättning till föreningens underhållsfond ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Styrelsen föreslår att man avsätter 85 000 kronor till underhållsfonden.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

R
ST
llg

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 505 321	1 466 389
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 505 321	1 466 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-834 056	-770 189
Övriga externa kostnader	3	-100 852	-78 388
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 972	-185 222
Summa rörelsekostnader		-1 181 590	-1 099 509
Rörelseresultat		323 731	366 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 460	5 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 648	-103 688
Summa finansiella poster		-107 188	-98 230
Resultat efter finansiella poster		216 543	268 650
Resultat före skatt		216 543	268 650
Årets resultat		216 543	268 650

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 930 655	20 111 627
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 930 655	20 111 627
Summa anläggningstillgångar		19 930 655	20 111 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		95	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	56 397	64 248
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		56 492	64 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 268 901	1 817 602
<i>Summa kassa och bank</i>		2 268 901	1 817 602
Summa omsättningstillgångar		2 325 393	1 881 886
SUMMA TILLGÅNGAR		22 256 048	21 993 513

R
SH
UC
AA
CB

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 213 200	7 213 200
Upplåtelseavgifter	1 420 325	1 420 325
Fond för yttre underhåll	801 622	716 622
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 435 147</i>	<i>9 350 147</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	729 498	545 848
Årets resultat	216 543	268 650
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>946 041</i>	<i>814 498</i>
Summa eget kapital	10 381 188	10 164 645
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 11 500 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder	11 500 000	11 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	70 841	77 277
Skatteskulder	13 888	13 437
Övriga skulder	7 147 731	64 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 142 400	173 355
Summa kortfristiga skulder	374 860	328 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 256 048	21 993 513

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Förbättringsarbeten	6,7-10	10-15
Inventarier/maskiner	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 049 760	1 031 860
	Hyror bostäder	–	19 885
	Hyror lokaler	402 456	383 528
	Balkongtillägg	12 960	12 960
	Fastighetsskatt	38 110	26 746
	Comhem, gruppavtal	20 160	20 160
	Rabatt hyra	-18 125	-28 750
	Summa	1 505 321	1 466 389

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-33 180	-33 629
	Fastighetsstädning	-52 656	-52 656
	Hissbesiktning	-3 529	-12 172
	Sotning	–	-1 560
	El	-69 812	-67 097
	Uppvärmning	-311 948	-309 640
	Vatten och avlopp	-45 846	-45 015
	Sophämtning/renhållning	-51 125	-43 110
	Fastighetsförsäkring	-42 319	-42 148
	Kabel-TV	-55 224	-28 813
	Grundavtal hissar	-5 650	-5 650
	Fastighetsavgift/skatt	-80 157	-74 527
	Reparation och underhåll	-6 886	-18 711
	Reparation och underhåll hiss	-15 196	-7 079
	Reparation och underhåll gård	-6 430	-5 214
	Reparation och underhåll VVS	-49 683	-6 501
	Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-1 972	-9 167
	OVK	–	-7 500
	Bevakningskostnader/jour	-2 443	–
	Summa	-834 056	-770 189

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-19 000	-18 063
	Kameral förvaltning	-49 332	-48 240
	Extra kameral förvaltning	-1 784	-
	Övriga kostnader, admin m.m.	-126	-
	Föreningsomkostnader	-3 938	-2 186
	Konsultkostnader	-9 978	-5 750
	Bankkostnader	-4 412	-4 089
	Justering hyressystem	-	-60
	Styrelsemiddag	-10 500	-
	Övriga främmande tjänster	-1 781	-
	Summa	-100 851	-78 388

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad, mark och förbättringsarbete	24 291 798	24 291 798
	Utgående anskaffningsvärden	24 291 798	24 291 798
	Ingående avskrivningar	-4 180 171	-3 999 199
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-180 972	-180 972
	Utgående avskrivningar	-4 361 143	-4 180 171
	Redovisat värde	19 930 655	20 111 627
	Taxeringsvärde Byggnad 26 047 000		
	Taxeringsvärde Mark 40 900 000		

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Trygg Hansa	35 264	35 267
	FRUBO AB	4 177	12 333
	Com Hem AB	14 131	13 823
	Hissen El.Mek. Verkstad AB	2 825	2 825
	Summa	56 397	64 248

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SEB 30567889 Rörligt, stibor 7 dagar 0,91%	3 500 000	3 500 000
	SEB 30567919 Rörligt, stibor 7 dagar 0,90%	4 000 000	4 000 000
	SEB 34617643 Rörligt, stibor 7 dagar 1,23%	2 000 000	2 000 000
	SEB 34167724 Rörligt, stibor 7 dagar 0,90%	2 000 000	2 000 000
	Summa	11 500 000	11 500 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 500 000 kronor.

Not 7	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Deposition lokal	146 005	63 193
	Ränta hyresdeposition	1 426	1 426
	Påminnelseavgifter	300	180
	Summa	147 731	64 799

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fortum	47 424	52 203
	Stridbar El & Byggservice	2 786	2 750
	Stockholm vatten	14 262	-
	Upplupna utgiftsräntor	19 329	19 110
	Förskottsbet avg/hyror	58 599	99 292
	Summa	142 400	173 355

R. J. [Signature]
[Signature]

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 600 000	19 600 000
	Summa ställda säkerheter	19 600 000	19 600 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-06-01


Susann Hillbäck


Ulf Carlsson


Åsa Rönn


Magnus Göransson


Magnus Hallman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-04



Michael Christensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nebulosan 9, org.nr 769600-1770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nebulosan 9 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nebulosan 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

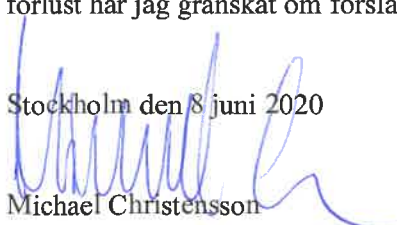
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 juni 2020


Michael Christensson
Auktoriserad revisor