

Årsredovisning

för

BRF Nebulosan 15

716421-6108

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för BRF Nebulosan 15, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Affärshyresgästen som bedrev en café i lokalen har under året avslutat sin verksamhet och därefter överlåtit sitt lokalkontrakt till en ny innehavare som planerar att bedriva en sushi-bar i lokalen med uppstart under 2020.

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 11 medlemslägenheter med bostadsrätt. Därutöver förfogar föreningen över 3 lokaler som hyrs ut.

Medlemsinformation

Föreningen består av 11 medlemslägenheter.

Antal medlemmar vid årets början: 13 st

Antal tillkommande medlemmar under året: 1 st

Antal avgående medlemmar under året: 1 st

Antal medlemmar vid årets slut: 13 st

Arvoden

Arvodet har utgått till styrelsen om totalt ett prisbasbelopp.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Svanberg	Ledamot	ordförande
Erland Wivanger	Ledamot	
Johan Hanwin	Ledamot	
Alexander Lidén	Suppleant	
Ann Marie Agnisbäck	Suppleant	
Linda Bengtsson	Suppleant	

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 2 protokollförda sammanträden under året.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alexander Lidén och Marie Svanberg.

Förvaltning

Föreningens förvaltning har skötts av Botema Fastighets AB.

Stämmor

Föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 711	1 676	1 657	1 784	1 705
Resultat efter finansiella poster	17	-448	-346	-435	-774
Soliditet (%)	30	30	30	30	31
Årsavgift, per kvm bostadsrättsyta (kr)	321	321	321	321	321
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	22 622	22 927	23 274	23 463	23 564

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 281 891	3 062 060	1 101 618	-9 078 775	-448 292	12 918 502
Disp av föreg års resultat				-448 292	448 292	0
Förändring under året			113 856	-113 856	17 244	17 244
Belopp vid årets utgång	18 281 891	3 062 060	1 215 474	-9 640 923	17 244	12 935 746

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 640 923
årets vinst	17 244
	-9 623 679

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	147 078
i ny räkning överföres	-9 770 757
	-9 623 679

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 711 564	1 676 215
Övriga rörelseintäkter	2	142 492	162 124
Summa rörelseintäkter		1 854 056	1 838 339
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-421 111	-798 692
Driftskostnader	4	-227 080	-254 545
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-145 094	-110 004
Personalkostnader	6	-63 636	-59 576
Avskrivningar	7	-769 861	-769 861
Summa rörelsekostnader		-1 626 783	-1 992 678
Rörelseresultat		227 273	-154 339
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 029	-293 953
Summa finansiella poster		-210 029	-293 953
Resultat efter finansiella poster		17 244	-448 292
Årets resultat		17 244	-448 292

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 379 697	42 149 558
Summa materiella anläggningstillgångar		41 379 697	42 149 558
Summa anläggningstillgångar		41 379 697	42 149 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	21 965
Övriga fordringar		15 338	22 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 635	126 515
Summa kortfristiga fordringar		104 973	170 925
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 804 272	1 317 672
Summa kassa och bank		1 804 272	1 317 672
Summa omsättningstillgångar		1 909 245	1 488 597
SUMMA TILLGÅNGAR		43 288 942	43 638 155

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 343 951	21 343 951
Fond för yttre underhåll		1 215 474	1 101 618
Summa bundet eget kapital		22 559 425	22 445 569
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 640 923	-9 078 775
Årets resultat		17 244	-448 292
Summa ansamlad förlust		-9 623 678	-9 527 067
Summa eget kapital		12 935 747	12 918 502
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 251 301	6 326 301
Övriga skulder	10	78 000	78 000
Summa långfristiga skulder		6 329 301	6 404 301
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	23 497 230	23 822 230
Leverantörsskulder		186 290	184 521
Skatteskulder		8 646	7 086
Övriga skulder		77 861	76 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 868	224 837
Summa kortfristiga skulder		24 023 895	24 315 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 288 942	43 638 155

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	20
Stamreovering	20
Hiss/vind	40
Fasad/ombyggnad	40
Ventilation	15
Undercentral	15
Fjärrvärme	20
Markanläggning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	422 712	422 514
Hyror lokaler	1 206 592	1 179 813
Fast.skatt	82 260	73 888
	1 711 564	1 676 215

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Utdelning Brandkontoret	7 104	7 104
Tillägg balkong	11 040	8 481
Bränsletillägg m moms	15 000	15 000
Fjärrvärme avg	129 948	129 893
Övr ersättningar och intäkter	-21 965	60
Överlåtelseavg och pant.avg	1 365	1 586
	142 492	162 124

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-64 762	-438 755
Markytor, trädgård	-7 125	-4 906
El	-40 956	-42 775
Värme	-234 713	-231 886
Vatten och avlopp	-26 678	-26 193
Sophämtning/renhållning	-42 343	-42 368
Källsortering	-4 533	-11 808
	-421 110	-798 691

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-28 126	-11 283
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 375	-9 368
Hisservice	-19 874	-18 061
Övriga fastighetskostnader	-15 621	-3 633
Fastighetsförsäkring	-48 040	-45 295
Kabel-tv	-1 411	-1 848
F-skötsel / Städning	0	-39 525
Fastighetsskatt	-96 030	-86 890
Snöröjning	-16 603	-22 748
Sotning	0	-15 894
	-227 080	-254 545

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-25 000	-17 000
Förändring res revisor	-7 750	-5 610
Rådgivning	-14 758	-48 002
Fastighetsförvaltning	-33 145	-32 437
Bankkostnader	-64 441	-6 955
	-145 094	-110 004

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	-37 498	-45 500
Lagstadgade sociala avgifter	-26 138	-14 076
	-63 636	-59 576

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-168 511	-168 511
Ombyggnad	-601 350	-601 350
	-769 861	-769 861

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	31 531 806	31 531 806
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	31 531 806	31 531 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 521 907	-1 353 396
Årets avskrivningar enligt plan	-168 511	-168 511
Utgående avskrivning enligt plan	-1 690 418	-1 521 907
Planenligt restvärde vid årets slut	29 841 388	30 009 899
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 400 000	18 400 000
Mark	28 626 000	19 552 000
	49 026 000	37 952 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	40 800 000	30 600 000
Lokaler	8 226 000	7 352 000
	49 026 000	37 952 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	15 737 635	15 737 635
Utgående anskaffningsvärde	15 737 635	15 737 635

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 597 976	-2 996 626
Årets avskrivningar enligt plan	-601 350	-601 350
Utgående avskrivning enligt plan	-4 199 326	-3 597 976

Planenligt restvärde vid årets slut	11 538 309	12 139 659
--	-------------------	-------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	29 841 388	30 009 899
Ombyggnad	11 538 309	12 139 659
	41 379 697	42 149 558

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB 56622	0,95	2020-10-30	4 516 000	1 488 750
Stadshypotek AB 56623	0,95	2020-10-30	4 711 200	4 837 551
Stadshypotek AB 69026	1,290	2021-12-30	1 473 750	1 481 250
Stadshypotek AB 74877	1,340	2022-01-30	4 777 551	2 381 200
Stadshypotek AB 157351	0,450	2020-01-30	2 321 200	1 935 000
Stadshypotek AB 16823	0,511	2020-02-24	1 905 000	950 000
Stadshypotek AB 174295	,400	2020-04-20	930 000	965 000
Stadshypotek AB 186191	0,522	2020-06-08	955 000	1 925 000
Stadshypotek AB 199052	0,451	2020-08-06	1 915 000	977 500
Stadshypotek AB 205964	0,510	2020-09-03	1 455 000	977 500
Stadshypotek AB 206450	0,515	2020-09-07	967 500	1 475 000
Stadshypotek AB 206451	0,515	2020-09-07	967 500	4 576 000
Stadshypotek AB 208691	0,466	2020-09-17	1 466 250	4 771 200
Stadshypotek AB 220817	0,400	2020-10-30	1 387 580	1 407 580
			29 748 531	30 148 531
Kortfristig del av långfristig skuld, amortering			23 497 230	378 450

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

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	78 000	78 000
	78 000	78 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

8/6-2020



Christer Svanberg
Ordförande



Johan Hanwin



Erland Wivanger

Min revisionsberättelse har lämnats

12/6-2020



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nebulosan 15, org. nr 716421-6108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nebulosan 15 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 15 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 12 juni 2020



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor