



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nebulosan nr 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NEBULOSAN 12	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 719 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 1759 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Anders Ernfrid Lockner	Ordförande
Nicole Tamara Planting	Styrelseledamot
Bengt Lundquist	Styrelseledamot
Peder Boström	Suppleant
Anders Haag	Suppleant

Valberedning

Peder Boström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av två i förening.

Revisorer

Madeleine Elisabet Appelgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2085. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av tak till cykelförråd
Ombyggnad av entre till källare i gathuset
Målning av del av fasad på gathuset mot innergård
- 2022 ● Renovering portik
Renovering soprum
Renovering tak tvättstuga
Renovering hisskorg
Förändrad ytterbelysning
Ny belysning trapphus i gårdshuset
- 2020 ● Fönstermålning
- 2013 ● Undercentral
- 2012 ● Vindsbyggnation
Tak
- 2010 ● Fasad
- 2005 ● Tätskikt gård
- 1977 ● Stambyte EL och VA

Planerade underhåll

- 2026 ● Trädbeskrning
- 2027 ● Målning fönster
- 2030 ● Underhållsrenovering fasader
Byte avloppsstam i källaren
- 2037 ● Relining eller stambyten

Avtal med leverantörer

AB Energiekonomi	Undercentral
D+H Svenska AB	Brangasventilation
Optimaltrappstädning	Städning
Ownit	Internetleverantör
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Stockholms-Hiss Service AB	Hissar
Telenor Bredbandsbolag	TV-leverantör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året förstärktes föreningens ekonomi genom en ökning av avgifterna samt införandet av en avgift för de som disponerar extra förråd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Kostnaderna för avtal har under året sänkts genom omförhandlingar samt att avtal avslutats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 046 503	972 533	923 948	896 719
Resultat efter fin. poster	-89 309	-77 258	-312 570	-160 338
Soliditet (%)	11	13	14	19
Yttre fond	630 751	448 558	439 689	168 993
Taxeringsvärde	90 232 000	90 232 000	90 232 000	56 331 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	478	456	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,0	77,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 520	2 520	2 520	2 520
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 353	2 353	2 353	2 359
Sparande per kvm totalyta, kr	66	11	26	-36
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	50	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	151	144	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	36	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	221	214	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,94	4,29	-	-
Räntekänslighet (%)	5,27	5,52	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 054 052	-	-	5 054 052
Upplåtelseavgifter	4 332 644	-	-	4 332 644
Fond, yttre underhåll	448 558	-	182 193	630 751
Balanserat resultat	-9 115 272	-77 258	-182 193	-9 374 724
Årets resultat	-77 258	77 258	-89 309	-89 309
Eget kapital	642 723	0	-89 309	553 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 192 530
Årets resultat	-89 309
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 193
Totalt	-9 464 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	123 750
Balanseras i ny räkning	-9 340 282

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 046 503	972 533
Övriga rörelseintäkter	3	3 362	0
Summa rörelseintäkter		1 049 865	972 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-796 828	-691 424
Övriga externa kostnader	9	-59 576	-87 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 392	-97 392
Summa rörelsekostnader		-953 796	-875 965
RÖRELSERESULTAT		96 069	96 568
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 927	4 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-190 305	-178 186
Summa finansiella poster		-185 378	-173 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-89 309	-77 258
ÅRETS RESULTAT		-89 309	-77 258

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	4 467 983	4 565 375
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 467 983	4 565 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 467 983	4 565 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 756	8 942
Övriga fordringar	13	412 576	459 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 444	0
Summa kortfristiga fordringar		528 776	468 736
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 122	2 064
Summa kassa och bank		2 122	2 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		530 898	470 800
SUMMA TILLGÅNGAR		4 998 881	5 036 174

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 386 696	9 386 696
Fond för yttre underhåll		630 751	448 558
Summa bundet eget kapital		10 017 447	9 835 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 374 724	-9 115 272
Årets resultat		-89 309	-77 258
Summa fritt eget kapital		-9 464 032	-9 192 531
SUMMA EGET KAPITAL		553 415	642 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 150 000
Summa långfristiga skulder		0	4 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 150 000	0
Leverantörsskulder		122 186	125 285
Skatteskulder		4 065	6 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	169 215	111 435
Summa kortfristiga skulder		4 445 466	243 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 998 881	5 036 174

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	96 069	96 568
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	97 392	97 392
	193 461	193 960
Erhållen ränta	4 927	4 360
Erlagd ränta	-195 628	-169 211
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 760	29 109
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 780	8 367
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 338	69 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 682	107 442
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51 682	107 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	460 493	353 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	408 811	460 493

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nebulosan nr 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
---------	------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	750 912	715 188
Hysesintäkter bostäder	113 577	108 404
Hysesintäkter lokaler	107 304	100 728
Hysesintäkter förråd	29 370	5 100
Bredband	39 216	39 216
Pantsättningsavgift	1 720	1 271
Överlåtelseavgift	4 012	2 626
Administrativ avgift	392	0
Summa	1 046 503	972 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	1 206	0
Övriga intäkter	2 156	0
Summa	3 362	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	38 433	40 912
Städning utöver avtal	0	6 875
Hissbesiktning	2 940	2 685
Myndighetstillsyn	0	1 300
Gårdkostnader	1 202	552
Serviceavtal	4 500	15 367
Mattvätt/Hyrmattor	2 100	0
Förbrukningsmaterial	5 580	1 192
Summa	54 755	68 883

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	3 256
VVS	2 256	9 853
Ventilation	0	7 394
Hissar	34 824	8 787
Mark/gård/utemiljö	0	17 850
Summa	37 080	47 140

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	123 750	0
Summa	123 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	73 314	60 308
Uppvärmning	326 956	265 730
Vatten	64 331	64 180
Sophämtning/renhållning	32 934	36 000
Summa	497 535	426 218

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	65 855
Bredband	42 048	42 406
Fastighetsskatt	41 660	40 922
Summa	83 708	149 183

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	1 316
Tele- och datakommunikation	0	236
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	0	23 141
Föreningskostnader	1 288	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	49 096	47 122
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	788
Korttidsinventarier	0	8 394
Administration	1 984	1 202
Summa	59 576	87 149

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	190 305	178 186
Summa	190 305	178 186

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 566 530	6 566 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 566 530	6 566 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 001 155	-1 903 763
Årets avskrivning	-97 392	-97 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 098 547	-2 001 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 467 983	4 565 375
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>652 590</i>	<i>652 590</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 501 000	26 501 000
Taxeringsvärde mark	63 731 000	63 731 000
Summa	90 232 000	90 232 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 251	24 251
Utgående anskaffningsvärde	24 251	24 251
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 251	-24 251
Utgående avskrivning	-24 251	-24 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 887	1 365
Transaktionskonto	168 299	203 856
Borgo räntekonto	238 391	254 572
Summa	412 576	459 794

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 361	0
Förutbet försäkr premier	70 328	0
Förutbet kabel-TV	570	0
Upplupna intäkter	185	0
Summa	81 444	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-05-05	3,61 %	2 550 000	2 550 000
Nordea	2025-09-29	3,96 %	1 600 000	1 600 000
Summa			4 150 000	4 150 000
Varav kortfristig del			4 150 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 150 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	166	0
Uppl kostn el	7 867	0
Uppl kostnad Värme	39 256	0
Uppl kostn räntor	15 279	20 602
Uppl kostn vatten	9 471	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 409	0
Förutbet hyror/avgifter	93 767	90 833
Summa	169 215	111 435

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 150 000	4 150 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2025 är avgifterna justerade med en ökning på 2% samt att avgiften för TV/bredband höjts med 35 kr per månad och lägenhet i syfte att täcka föreningens kostnader för tjänsten. Under 2025 är inga renoveringar planerade utan målet är att stärka kassan.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bengt Lundquist
Styrelseledamot

Jan Anders Ernfrid Lockner
Ordförande

Nicole Tamara Planting
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Madeleine Elisabet Appelgren
Revisor



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nebulosan nr 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NEBULOSAN 12	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 719 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 1759 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Anders Ernfrid Lockner	Ordförande
Nicole Tamara Planting	Styrelseledamot
Bengt Lundquist	Styrelseledamot
Peder Boström	Suppleant
Anders Haag	Suppleant

Valberedning

Peder Boström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av två i förening.

Revisorer

Madeleine Elisabet Appelgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2085. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av tak till cykelförråd
Ombyggnad av entre till källare i gathuset
Målning av del av fasad på gathuset mot innergård
- 2022 ● Renovering portik
Renovering soprum
Renovering tak tvättstuga
Renovering hisskorg
Förändrad ytterbelysning
Ny belysning trapphus i gårdshuset
- 2020 ● Fönstermålning
- 2013 ● Undercentral
- 2012 ● Vindsbyggnation
Tak
- 2010 ● Fasad
- 2005 ● Tätskikt gård
- 1977 ● Stambyte EL och VA

Planerade underhåll

- 2026 ● Trädbeskrning
- 2027 ● Målning fönster
- 2030 ● Underhållsrenovering fasader
Byte avloppsstam i källaren
- 2037 ● Relining eller stambyten

Avtal med leverantörer

AB Energiekonomi	Undercentral
D+H Svenska AB	Brangasventilation
Optimaltrappstädning	Städning
Ownit	Internetleverantör
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Stockholms-Hiss Service AB	Hissar
Telenor Bredbandsbolag	TV-leverantör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året förstärktes föreningens ekonomi genom en ökning av avgifterna samt införandet av en avgift för de som disponerar extra förråd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Kostnaderna för avtal har under året sänkts genom omförhandlingar samt att avtal avslutats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 046 503	972 533	923 948	896 719
Resultat efter fin. poster	-89 309	-77 258	-312 570	-160 338
Soliditet (%)	11	13	14	19
Yttre fond	630 751	448 558	439 689	168 993
Taxeringsvärde	90 232 000	90 232 000	90 232 000	56 331 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	478	456	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,0	77,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 520	2 520	2 520	2 520
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 353	2 353	2 353	2 359
Sparande per kvm totalyta, kr	66	11	26	-36
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	50	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	151	144	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	36	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	221	214	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,94	4,29	-	-
Räntekänslighet (%)	5,27	5,52	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 054 052	-	-	5 054 052
Upplåtelseavgifter	4 332 644	-	-	4 332 644
Fond, yttre underhåll	448 558	-	182 193	630 751
Balanserat resultat	-9 115 272	-77 258	-182 193	-9 374 724
Årets resultat	-77 258	77 258	-89 309	-89 309
Eget kapital	642 723	0	-89 309	553 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 192 530
Årets resultat	-89 309
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 193
Totalt	-9 464 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	123 750
Balanseras i ny räkning	-9 340 282

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 046 503	972 533
Övriga rörelseintäkter	3	3 362	0
Summa rörelseintäkter		1 049 865	972 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-796 828	-691 424
Övriga externa kostnader	9	-59 576	-87 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 392	-97 392
Summa rörelsekostnader		-953 796	-875 965
RÖRELSERESULTAT		96 069	96 568
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 927	4 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-190 305	-178 186
Summa finansiella poster		-185 378	-173 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-89 309	-77 258
ÅRETS RESULTAT		-89 309	-77 258

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	4 467 983	4 565 375
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 467 983	4 565 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 467 983	4 565 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 756	8 942
Övriga fordringar	13	412 576	459 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 444	0
Summa kortfristiga fordringar		528 776	468 736
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 122	2 064
Summa kassa och bank		2 122	2 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		530 898	470 800
SUMMA TILLGÅNGAR		4 998 881	5 036 174

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 386 696	9 386 696
Fond för yttre underhåll		630 751	448 558
Summa bundet eget kapital		10 017 447	9 835 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 374 724	-9 115 272
Årets resultat		-89 309	-77 258
Summa fritt eget kapital		-9 464 032	-9 192 531
SUMMA EGET KAPITAL		553 415	642 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 150 000
Summa långfristiga skulder		0	4 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 150 000	0
Leverantörsskulder		122 186	125 285
Skatteskulder		4 065	6 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	169 215	111 435
Summa kortfristiga skulder		4 445 466	243 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 998 881	5 036 174

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	96 069	96 568
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	97 392	97 392
	193 461	193 960
Erhållen ränta	4 927	4 360
Erlagd ränta	-195 628	-169 211
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 760	29 109
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 780	8 367
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 338	69 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 682	107 442
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51 682	107 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	460 493	353 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	408 811	460 493

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nebulosan nr 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
---------	------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	750 912	715 188
Hysesintäkter bostäder	113 577	108 404
Hysesintäkter lokaler	107 304	100 728
Hysesintäkter förråd	29 370	5 100
Bredband	39 216	39 216
Pantsättningsavgift	1 720	1 271
Överlåtelseavgift	4 012	2 626
Administrativ avgift	392	0
Summa	1 046 503	972 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	1 206	0
Övriga intäkter	2 156	0
Summa	3 362	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	38 433	40 912
Städning utöver avtal	0	6 875
Hissbesiktning	2 940	2 685
Myndighetstillsyn	0	1 300
Gårdkostnader	1 202	552
Serviceavtal	4 500	15 367
Mattvätt/Hyrmattor	2 100	0
Förbrukningsmaterial	5 580	1 192
Summa	54 755	68 883

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	3 256
VVS	2 256	9 853
Ventilation	0	7 394
Hissar	34 824	8 787
Mark/gård/utemiljö	0	17 850
Summa	37 080	47 140

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	123 750	0
Summa	123 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	73 314	60 308
Uppvärmning	326 956	265 730
Vatten	64 331	64 180
Sophämtning/renhållning	32 934	36 000
Summa	497 535	426 218

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	65 855
Bredband	42 048	42 406
Fastighetsskatt	41 660	40 922
Summa	83 708	149 183

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	1 316
Tele- och datakommunikation	0	236
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	0	23 141
Föreningskostnader	1 288	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	49 096	47 122
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	788
Korttidsinventarier	0	8 394
Administration	1 984	1 202
Summa	59 576	87 149

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	190 305	178 186
Summa	190 305	178 186

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 566 530	6 566 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 566 530	6 566 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 001 155	-1 903 763
Årets avskrivning	-97 392	-97 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 098 547	-2 001 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 467 983	4 565 375
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>652 590</i>	<i>652 590</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 501 000	26 501 000
Taxeringsvärde mark	63 731 000	63 731 000
Summa	90 232 000	90 232 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 251	24 251
Utgående anskaffningsvärde	24 251	24 251
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 251	-24 251
Utgående avskrivning	-24 251	-24 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 887	1 365
Transaktionskonto	168 299	203 856
Borgo räntekonto	238 391	254 572
Summa	412 576	459 794

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 361	0
Förutbet försäkr premier	70 328	0
Förutbet kabel-TV	570	0
Upplupna intäkter	185	0
Summa	81 444	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-05-05	3,61 %	2 550 000	2 550 000
Nordea	2025-09-29	3,96 %	1 600 000	1 600 000
Summa			4 150 000	4 150 000
Varav kortfristig del			4 150 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 150 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	166	0
Uppl kostn el	7 867	0
Uppl kostnad Värme	39 256	0
Uppl kostn räntor	15 279	20 602
Uppl kostn vatten	9 471	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 409	0
Förutbet hyror/avgifter	93 767	90 833
Summa	169 215	111 435

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 150 000	4 150 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2025 är avgifterna justerade med en ökning på 2% samt att avgiften för TV/bredband höjts med 35 kr per månad och lägenhet i syfte att täcka föreningens kostnader för tjänsten. Under 2025 är inga renoveringar planerade utan målet är att stärka kassan.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bengt Lundquist
Styrelseledamot

Jan Anders Ernfrid Lockner
Ordförande

Nicole Tamara Planting
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Madeleine Elisabet Appelgren
Revisor

