



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nebulosan nr 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NEBULOSAN 12	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa genom Leif Bohlander & Co AB.

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

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 1 759 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Annika Liljedahl
Gun Andersson-Klecka

Firmateckning

Firman tecknas två i förening i styrelsen

Revisorer

Jean Alchahin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1977 ● Stambyte EL och VA
- 2005 ● Tätskikt gård
- 2010 ● Fasad
- 2012 ● Vindsbyggnation
Tak
- 2013 ● Undercentral
- 2020 ● Fönstermålning
- 2022 ● Renovering soprum
Renovering portik
Renovering tak tvättstuga
Renovering hisskorg
Ny belysning trapphus i gårdshuset
Förändrad ytterbelysning
- 2024 ● Ombyggnad av entre till källare i gathuset
Målning av tak till cykelförråd
Målning av del av fasad på gathuset mot innergård
- 2025 ● Värmekablar för hängrännor kompletterade med fukt- och 4G styrning

Planerade underhåll

Planerade underhåll de närmsta fem åren och större planerade underhåll efter det.

- 2026 ● Utbyte av VVS/VVC ventiler till samtliga stammar
- 2027 ● Trädbeskrning
Målning fönster
- 2030 ● Underhållsrenovering fasader
Byte avloppsstam i källaren
- 2037 ● Relining eller stambyten VA

Avtal med leverantörer

AB Energiekonomi	Undercentral
D+H Svenska AB	Brangasventilation
Dimson	Värmekablar
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

I syfte att skapa bättre jämförbarhet, transparens och långsiktig hållbarhet har årsredovisningen från och med räkenskapsåret 2025 upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3).

Styrelsen har under räkenskapsåret prioriterat ett positivt kassaflöde och en förbättrad likviditet för att möta framtida underhållsbehov, framför att genomföra icke nödvändiga förbättrings- och underhållsåtgärder

Brf Nebulosan nr 12 har på balansdagen totalt 590 197 (406 690) kr på klientmedelskonto hos föreningens ekonomiska förvaltare, SBC. Klientmedelskontot klassificeras som övrig fordran i balansräkningen men som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ett avtal har upprättats med Dimson för energibesparande drift av värmekablarna i hängrännor och stuprör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 084 844	1 046 503	972 533	923 948
Resultat efter fin. poster	5 105	-89 309	-77 258	-312 570
Soliditet (%)	93	11	13	14
Yttre fond	752 254	630 751	448 558	439 689
Taxeringsvärde	87 174 000	90 232 000	90 232 000	90 232 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	493	480	456	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	75,3	77,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 520	2 520	2 520	2 520
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 359	2 359	2 359	2 359
Sparande / kvm totalyta, kr	64	75	11	26
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	42	34	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	186	151	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	37	36	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	263	221	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	4,59	4,29	1,46
Räntekänslighet (%)	5,11	5,25	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 054 052	-	-	5 054 052
Upplåtelseavgifter	4 332 644	-	-	4 332 644
Fond, yttre underhåll	630 751	-123 750	245 253	752 254
Uppskrivningsfond	0	-	56 980 410	56 980 410
Balanserat resultat	-9 374 724	34 441	-245 253	-9 585 535
Årets resultat	-89 309	89 309	5 105	5 105
Eget kapital	553 415	0	56 985 515	57 538 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 340 282
Årets resultat	5 105
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 253
Totalt	-9 580 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-
Balanseras i ny räkning	-9 580 430

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 084 844	1 046 503
Övriga rörelseintäkter	3	3 618	3 362
Summa rörelseintäkter		1 088 462	1 049 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-774 279	-796 828
Övriga externa kostnader	9	-77 923	-59 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 988	-97 392
Summa rörelsekostnader		-960 190	-953 796
RÖRELSERESULTAT		128 272	96 069
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 417	4 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125 584	-190 305
Summa finansiella poster		-123 167	-185 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 105	-89 309
ÅRETS RESULTAT		5 105	-89 309

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	61 340 405	4 467 983
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 340 405	4 467 983
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 340 405	4 467 983
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 828	34 756
Övriga fordringar	13	595 940	412 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 963	81 444
Summa kortfristiga fordringar		628 731	528 776
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 148	2 122
Summa kassa och bank		2 148	2 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		630 879	530 898
SUMMA TILLGÅNGAR		61 971 284	4 998 881

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 386 696	9 386 696
Uppskrivningsfond		56 980 410	0
Fond för yttre underhåll		752 254	630 751
Summa bundet eget kapital		67 119 360	10 017 447
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 585 535	-9 374 724
Årets resultat		5 105	-89 309
Summa ansamlad förlust		-9 580 430	-9 464 032
SUMMA EGET KAPITAL		57 538 930	553 415
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 150 000	4 150 000
Leverantörsskulder		112 968	122 186
Skatteskulder		3 471	4 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	165 915	169 215
Summa kortfristiga skulder		4 432 354	4 445 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 971 284	4 998 881

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	128 272	96 069
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	107 988	97 392
	236 260	193 461
Erhållen ränta	2 417	4 927
Erlagd ränta	-130 073	-195 628
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 604	2 760
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	83 553	-111 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 623	57 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 534	-51 682
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	183 534	-51 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	408 811	460 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	592 345	408 811

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nebulosan nr 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Övergången till K3 har inte medfört några omvärderingar eller justeringar av föreningens balansposter, och därmed har ingen påverkan skett på balanserat resultat vid övergångstidpunkten 2025-01-01.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,99 %
Yttertak	1,40 %
Fasader	2,58 %
Balkonger	2,58 %
Fönster	2,02 %
Stamledningar VA	5,38 %
Stamledningar Värme	2,02 %
Ventilation	2,69 %
El	4,30 %
Hissar	2,39 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	765 936	750 912
Hysesintäkter bostäder	121 308	113 577
Hysesintäkter lokaler	108 984	107 304
Hysesintäkter förråd	29 100	29 370
Bredband	46 776	39 216
Pantsättningsavgift	7 938	1 720
Överlåtelseavgift	4 116	4 012
Administrativ avgift	686	392
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 084 844	1 046 503

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 618	1 206
Övriga intäkter	0	2 156
Summa	3 618	3 362

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	41 116	38 433
Besiktningar	8 884	0
Hissbesiktning	0	2 940
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 381	0
Gårdkostnader	0	1 202
Serviceavtal	18 464	4 500
Mattvätt/Hyrmattor	0	2 100
Förbrukningsmaterial	1 057	5 580
Summa	78 902	54 755

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 853	0
VVS	4 579	2 256
Värmeanläggning/undercentral	37 000	0
Ventilation	1 834	0
Hissar	19 489	34 824
Summa	64 755	37 080

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	123 750
Summa	0	123 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	68 030	73 314
Uppvärmning	305 248	326 956
Vatten	51 117	64 331
Sophämtning/renhållning	26 833	32 934
Summa	451 228	497 535

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 139	0
Skadedjursförsäkring	767	0
Självrisk	29 400	0
Kabel-TV	570	0
Bredband	35 746	42 048
Fastighetsskatt	42 772	41 660
Summa	179 394	83 708

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 476
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassokostnader	517	0
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	51 172	49 096
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	7 938	1 720
Korttidsinventarier	1 999	0
Administration	1 298	1 984
Konsultkostnader	5 619	0
Summa	77 923	59 576

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	125 584	190 305
Summa	125 584	190 305

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 566 530	6 566 530
Årets Uppskrivning mark	56 980 410	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 546 940	6 566 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 098 547	-2 001 155
Årets avskrivning	-107 988	-97 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 206 535	-2 098 547
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 340 405	4 467 983
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 633 000</i>	<i>652 590</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 541 000	26 501 000
Taxeringsvärde mark	57 633 000	63 731 000
Summa	87 174 000	90 232 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 251	24 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 251	24 251
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 251	-24 251
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 251	-24 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 783	5 887
Skattefordringar	1 960	0
Transaktionskonto	165 447	168 299
Borgo räntekonto	424 750	238 391
Summa	595 940	412 576

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 386	10 361
Förutbet försäkr premier	189	70 328
Förutbet kabel-TV	0	570
Förutbet bredband	7 388	0
Upplupna intäkter	0	185
Summa	28 963	81 444

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-05	2,59 %	2 550 000	2 550 000
Nordea	2026-03-29	2,50 %	1 600 000	1 600 000
Summa			4 150 000	4 150 000
Varav kortfristig del			4 150 000	4 150 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	165	166
Uppl kostn el	4 551	7 867
Uppl kostnad Värme	41 126	39 256
Uppl kostn räntor	10 790	15 279
Uppl kostn vatten	9 797	9 471
Uppl kostnad Sophämtning	2 964	3 409
Förutbet hyror/avgifter	96 522	93 767
Summa	165 915	169 215

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 150 000	4 150 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3%. Styrelsen har även omförhandlat hyran för hyreslägenheten och lokalen i syfte att anpassa hyrorna efter områdets marknadsvärde.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Stockholm

Jan Lockner
Ordförande

Bengt Lundquist
Styrelseledamot

Nicole Tamara Planting
Styrelseledamot

Sara Zad
Styrelseledamot

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

Jean Alchahin
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 11:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 13:40

DOCUMENT ID:

HJIM1XJJ5Zg

ENVELOPE ID:

HybyXkJcWx-HJIM1XJJ5Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Nebulosan nr 12, 716418-0494 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0159b7051947e01c5f7d29964ca6d222fc1dae005101933fb6d43f29ddc0e09fc8f2b9403f8076f0cc348443712f064d393ca177960f3769bf51f4c20d2304c9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT LUNDQUIST bengt.lundquist@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:07 11.03.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.33
2. Jan Anders Ernfrid Lockner lockner.jan@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:10 11.03.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.208
3. SARA ZAD ORSELIUS sara.zad@carnegie.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 16:54 11.03.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.104.10
4. Nicole Tamara Margaretha Planting nicole.planting@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 10:49 12.03.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 176.72.40.239
5. JEAN ALCHAHIN jeanalchahin@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 11:14 12.03.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.53.162

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen
Nebulosan nr 12, org.nr 716418-0494.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nebulosan nr 12 för år 2025. 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 2025 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 vad god sed för denna typ av granskning kräver. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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 vad god sed för denna typ av granskning kräver 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 nr 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt vad god sed för denna typ av granskning kräver. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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 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 vad god sed för denna typ av granskning kräver 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 vad god sed för denna typ av granskning kräver 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 – datum enligt digital signering

Jean Alchahin



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 11:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 13:40

DOCUMENT ID:

BJfgJmyk9-l

ENVELOPE ID:

SyblymyJcZe-BJfgJmyk9-l

DOCUMENT NAME:

Revb Neblosan nr 12 2025_.pdf

2 pages

SHA-512:

2c026c18df21ab8209acde73922cc50d71dedc583588ea
9f584a2c975ab5206399aef489e578118e22e51fbc1b29
ac03600d9097a6a5b6c2d80ce43f21312381

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JEAN ALCHAHIN	Signed	13.03.2026 11:10	eID	Swedish BankID
jeanalchahin@gmail.com	Authenticated	13.03.2026 11:09	Low	IP: 193.12.198.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed