

# Brf Nebulosan 9

Org.nr: 769600-1770

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nebulosan 9, organisationsnummer 769600-1770, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Styrelse

Ordförande	Susann Hillbäck	
Ledamot	Magnus Göransson	
Ledamot	Pelle Mellin	
Ledamot	Magnus Hallman	
Ledamot	Karl Sandstedt	Avgått hösten 2024
Ledamot	William Nordqvist	Avgått hösten 2024

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

### Revisor

Auktoriserad revisor	Michael Christensson
	Sonora Revision AB

**Information om fastigheten**

Föreningens adress:

Västmannagatan 49 och Västmannagatan 49 A

Nybyggnadsår: 1895

Värdeår: 1992

Fastighetsbeteckning: Nebulosan 9

Föreningen förvärvade fastigheten 1994.

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt****Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	10	422	2	120
2 rok	20	1 094		
5 rok	1	156		
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>1 672</b>		

**Totalt antal bostadslägenheter: 31****Förvaltning**

Räkenskaper och medlemsförvaltning sköts av FRUBO AB. Fastighetsskötsel har under året hanterats av Stridbar Fastighetsservice AB. Trapphusstädning utförs av City Hemservice.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har pga ökade ränte- och övriga kostnader under 2024 valt att fortsatt hålla fastighetens kostnader nere genom att fokusera på nödvändiga reparationer och underhåll. Pga detta har endast den första av två aviserade ökningar av avgiften om 9% valts att realiseras. Lokalhyror har höjts enligt index. En amortering om 700.000 kr på föreningens lån har gjorts och vi har skiftat till bankkonton med bättre ränta. Behandling av båda entréernas marmorgolv har gjorts och nya entrémattor har införskaffats. En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan. Det stora trädet har beskurits maximalt till förmån för ljusare lägenheter och balkonger, samt för fastighetens bästa. Målning av staketet och gårdslykta har utförts. Den stora ökningen av hisskostnader beror på oförsiktigt handhavande vid stängning i gathuset och alla medlemmar ombeds att framgent bidra med ökad försiktighet och omsorg så att denna kostnad kan återgå till tidigare års nivå. För 2025 planeras bättring av ytskikt i tvättstugan och delar av källaren samt komplettering av markväxter till innergården. Inga avgiftshöjningar är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	36	<b>31 bostadsrätter</b>
Tillkommande medlemmar under året	2	
Avgående medlemmar under året	3	<b>35 medlemmar vid räkenskapsårets slut</b>
Under året har 2 överlåtelse skett.		
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	35	

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 727	1 602	1 556	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 160	- 120	33	176
Soliditet %	53	51	52	51
Balansomslutning, tkr	21 799	22 680	22 732	22 742
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	692	640	628	626
Skuldsättning per kvm	5 469	5 859	5 859	5 859
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 861	6 280		
Genomsnittlig skuldränta	2.97	3.57	0.83	0.77
Räntekänslighet	9	10		
Sparande per kvm	80	18		
Energikostnad per kvm**	336	315		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	67	67		

\*Från och med 2023 inkluderas bredbandsintäkten i benämningen årsavgift.

\*\*Föreningens medlemmar har egna avtal per hushåll.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen har under 2024 haft avskrivningskostnader på 166 307 kr vilket påverkat årets resultat negativt.

Föreningen har även amorterat del av ett lån som påverkar räntekostnaderna kommande år.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

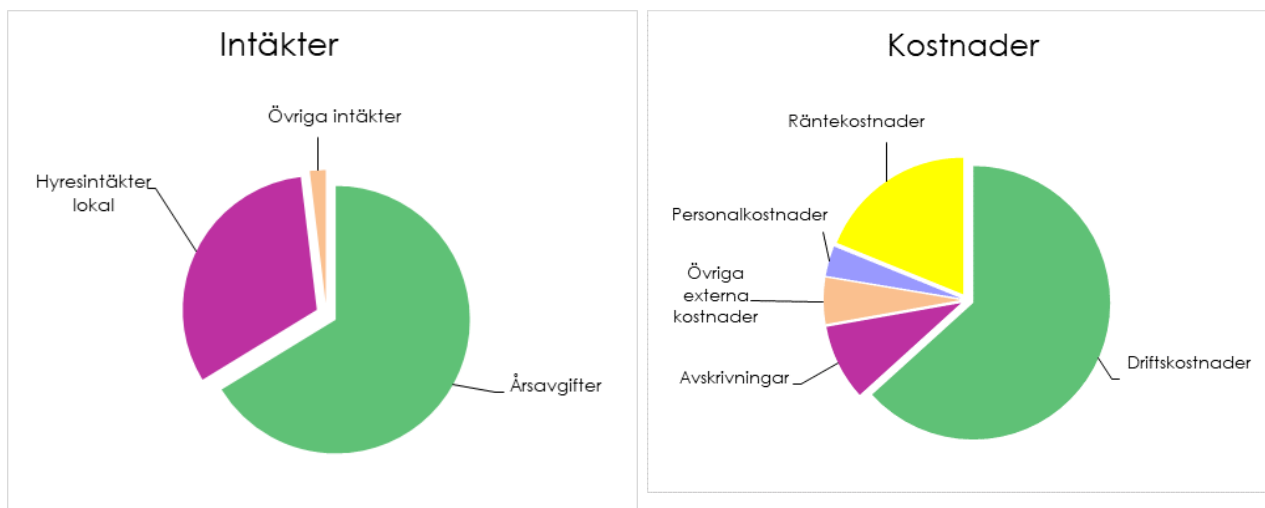
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 313 200	2 320 325	1 141 622	952 342	-119 725
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			85 000	-85 000	
Balanseras i ny räkning				-119 725	119 725
Årets resultat					-159 829
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 313 200</b>	<b>2 320 325</b>	<b>1 226 622</b>	<b>747 617</b>	<b>-159 829</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	747 617
Årets resultat	- 159 829
<b>Totalt</b>	<b>587 788</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	85 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 136 815
Balanseras i ny räkning	639 603
<b>Totalt</b>	<b>587 788</b>

lanspråktagande av yttre fond består av trädbeskärning samt underhåll av hissar.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	1 727 329	1 602 121
Övriga rörelseintäkter		0	-60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 727 329</b>	<b>1 602 061</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 179 531	-998 671
Övriga externa kostnader	3	-101 237	-91 913
Personalkostnader	4	-65 715	-65 710
Avskrivningar		-166 307	-157 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 512 790</b>	<b>-1 314 242</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>214 539</b>	<b>287 819</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 672	41 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 040	-455 365
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 368</b>	<b>-407 544</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-159 829</b>	<b>-119 725</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-159 829</b>	<b>-119 725</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-159 829</b>	<b>-119 725</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	19 403 195	19 561 472
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 124	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 443 319</b>	<b>19 561 472</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 443 319</b>	<b>19 561 472</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		300	300
Övriga fordringar		310	23 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	81 675	79 132
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 285</b>	<b>102 675</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 273 083	3 016 323
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 273 083</b>	<b>3 016 323</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 355 368</b>	<b>3 118 998</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 798 687</b>	<b>22 680 470</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 633 525	9 633 525
Fond för yttre underhåll		1 226 622	1 141 622
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 860 147</b>	<b>10 775 147</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		747 617	952 342
Årets resultat		-159 829	-119 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>587 788</b>	<b>832 617</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 447 935</b>	<b>11 607 764</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 800 000	10 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 800 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		85 214	73 586
Skatteskulder		9 122	18 243
Övriga skulder	9	147 431	147 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	308 985	333 446
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 752</b>	<b>572 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 798 687</b>	<b>22 680 470</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		214 539	287 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		166 307	157 948
<b>Summa</b>		<b>380 846</b>	<b>445 767</b>
Övriga finansiella poster		0	5 900
Erhållen ränta		46 672	41 921
Erlagd ränta		-421 040	-455 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>6 478</b>	<b>38 223</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		20 390	-27 235
Förändring av rörelseskulder		-21 954	68 034
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 914</b>	<b>79 022</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 154	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-48 154</b>	
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering lån		-700 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-700 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-743 240</b>	<b>79 022</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 016 323</b>	<b>2 937 300</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 273 083</b>	<b>3 016 323</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

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

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	200	0,5
Förbättringsarbeten	10-15	6,7-10
Inventarier/maskiner	5	20

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	1 144 257	1 049 765
Balkongavgifter	12 960	12 960
Hysesintäkter lokaler	502 012	471 296
Fastighetsskatt	47 940	47 940
Bredband	20 160	20 160
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 727 329</b>	<b>1 602 121</b>

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	110 209	135 536
Uppvärmning	406 645	359 381
Vatten och avlopp	86 138	68 913
Sophämtning	66 766	74 394
Grundavtal hiss	3 693	6 925
Hissbesiktning	4 340	7 154
Energideklaration	0	4 560
Grovsopor/återvinning	5 559	5 692
Fastighetskötsel	33 000	33 072
Fastighetskötsel extra	663	3 756
Fastighetsstäd	52 163	49 776
Fastighetsstäd extra	8 921	0
TV	63 294	62 660
Försäkring	70 104	62 709
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 670	96 399
Förbrukningsmaterial	7 635	513
Förbrukningsinventarier	1 027	5 386
Reparation och underhåll	2 224	0
Reparation och underhåll portar och lås	3 624	1 100
Reparation och underhåll hiss	64 345	18 356
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	11 383	2 389
Reparation och underhåll uppvärmning	7 658	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	72 470	0
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 179 531</b>	<b>998 671</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	61 020	57 288
Extra ekonomisk förvaltning	2 438	0
Revisionsarvode	28 938	25 844
Bankkostnader	5 113	5 004
Övriga administrativa kostnader	1 174	2 766
Föreningsomkostnader	2 554	1 011
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>101 237</b>	<b>91 913</b>

<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvode	50 004	50 000
Sociala kostnader	15 711	15 710
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>65 715</b>	<b>65 710</b>

**Not 5. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	21 825 530	21 825 530
Anskaffningsvärde mark	2 810 739	2 810 739

**Utgående anskaffningsvärden****24 636 269****24 636 269****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 5 074 797	- 4 916 849
Årets avskrivningar	- 158 277	- 157 948

**Utgående avskrivningar****-5 233 074****-5 074 797****Utgående redovisat värde****19 403 195****19 561 472****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	34 727 000	34 727 000
Taxeringsvärde mark	62 987 000	62 987 000

**97 714 000****97 714 000****Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Inköp	48 154	0
-------	--------	---

**Utgående anskaffningsvärden****48 154****0****Akkumulerade avskrivningar**

Årets avskrivningar	- 8 030	0
---------------------	---------	---

**Utgående avskrivningar****- 8 030****0****Utgående redovisat värde****40 124****0****Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Trygg Hansa	61 545	57 794
FRUBO AB	5 165	5 085
Tele2 Sverige AB	14 965	16 253
<b>Summa</b>	<b>81 675</b>	<b>79 132</b>

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 30567889	2025-03-28	3,00 %	2 800 000	3 500 000
SEB 30567919	2025-05-28	2,94 %	4 000 000	4 000 000
SEB 34617643	2025-03-28	3,00 %	1 000 000	1 000 000
SEB 34617724	2025-05-28	2,94 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>9 800 000</b>	<b>10 500 000</b>

Lånen med villkorsändringsdag 2025 planeras att förlängas och redovisas därför som långfristiga skulder.

**Not 9. Övriga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

Depositions lokal	146 005	146 005
Ränta hyresdeposition	1 426	1 426
<b>Summa</b>	<b>147 431</b>	<b>147 431</b>

<b>Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fortum	5 994	12 259
Stockholm Exergi	53 232	54 209
Ellevio	7 030	9 682
Stockholm vatten och avfall	20 123	23 913
PreZero Recycling AB	385	365
Stridbar El & Byggservice	2 750	2 750
Upplupna utgiftsräntor	56 015	79 595
Förskottsbetald avgift/hyra	163 456	150 673
<b>Summa</b>	<b>308 985</b>	<b>333 446</b>

<b>Not 11. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 600 000	19 600 000
<b>Summa:</b>	<b>19 600 000</b>	<b>19 600 000</b>

## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

\_\_\_\_\_  
Susann Hillbäck  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Magnus Göransson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Pelle Mellin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Magnus Hallman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Sonora Revision AB  
Michael Christensson  
Auktoriserad revisor