

# Årsredovisning 2025

Brf Nebulosan 19

716419-7662



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nebulosan 19

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 1986-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nebulosan 19	1988	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm och 2 lokaler om 170 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 909 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Robert Kerje	Ordförande
Anders Erik Eberger	Styrelseledamot
Anna Burell	Styrelseledamot
Anna Johansson	Styrelseledamot
Ingrid Ann-Charlotte Ågren	Styrelseledamot

### Valberedning

Christer Drougge

Helena Bjarne

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Anna Burell, Robert Kerje, Ann-Charlotte Ågren

## Revisorer

Amanda Brunosson Revisor  
Per Sjödén Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1884-1887** ● Byggnadsår
- 1930-1931** ● Lägenhetssammanslagningar
  - Elstigare
  - Tappvattenstammar
  - Avloppsstammar
  - VC
  - Fasadförenkling bv
  - Installation hiss
  - Bygge takvåningar
  - Ombyggnadsår
  - Värmecirkulationsystem
- 1988** ● Brf-förvärv
- 1991-1992** ● Ommålning tak
  - Nya avloppsstammar
  - Nya tappvattenstammar
  - Nya elstigare
- 1993** ● Trapphusrenovering
  - Ommålning fönster
- 1994** ● Byte hissmaskin
- 1995** ● OVK
- 2002-2003** ● Gårdsombyggnad
  - Byggnad balkonger/uteplatser
  - Ny mur mot Västmannagatan
- 2004** ● Ommålning gårdshustak

- 2005** ● Nytt tak gathus
- 2006** ● Fönsterrenovering  
Renovering gatufasad  
Renovering takterrass mot gatan  
Ommålning bv trapphus i gathus  
Renovering tvättstugefasad
- 2007** ● Byte av hisslinor mm
- 2008** ● Energideklaration
- 2009** ● Inst. avjoniseringsutr. i värmesystemet  
Stamrengöring  
Byte liggande avloppsstam källare
- 2011** ● Inst av takrasskydd  
Inst. värmeslingor i hängrännor och stuprör  
Byte undercentral för fjärrvärme
- 2012** ● Injust. av värmesystemet  
Byte av reglerventiler för värmesystemet  
Inst. av termostater för alla element  
Inst. av fastighetsnät för bredband
- 2013** ● Omb. gårdshusvind till lägenhetsdel  
Nytt tak gårdshus  
Nytt värmeregl.system med innegivare  
Byte hissmotor  
Ommålning fönster vån 5  
Tilläggsisolering gathusvind
- 2016** ● Lagning gårdsmur  
Byte trasig gasledning mot gatan  
Byte till energiglas, gårdstrapphus
- 2017** ● Totalrenovering källartoilet  
Byte till energiglas, gatutrapphus  
Fönsterrenovering, gatutrapphus
- 2018** ● Stamrengöring  
Installation bergvärmeanläggning
- 2019** ● Ommålning trapphus gårdshus
- 2020** ● Ommålning trapphus i gatuhus  
Byte av entréport i gatuhuset  
Restaurering entré gatuhus

- 2020** ● Avloppsbyte/stambyte källare
- 2021** ● Ommålning/renovering av fönster vån 0-5 i gatuhus och gårdshus  
Montering vajersystem och räcke på tak
- 2022** ● Genomförd och godkänd egenkontroll  
Genomförd ny OVK
- 2024** ● Radonmätning och sanering  
Stamspolning

#### Planerade underhåll

- 2026-2073** ● Enligt underhållsplanen

#### Avtal med leverantörer

App för bokning av tvättstugan	Simply Brf AB
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Eldistribution	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabel-TV	Tele 2
Säkerhetsdörrar	Secor
Service bergvärmeanläggning	Enstar
Service hiss	Hissen AB
Service takvärmeanläggning	Dimson
Städning	Viking Städservice HB
Vatten och avlopp, sophämtning	Stockholm Vatten AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Aktuella lån har under året delvis omförhandlats och totalt har räntekostnaderna sänkts. Amortering av lån har ökat och betydande minskning av vårt utnyttjandet av checkräkningskrediten har skett.

Återbetalning från skatteverket pga ändrade regler för beräkning av avdragsgill moms vid blandad verksamhet har erhållits med drygt 300 TSEK.

##### Förändringar i avtal

##### Övriga uppgifter

Kompletterande arbete med radonsanering har genomförts och genomförs.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 342	1 283	1 215	1 111
Resultat efter fin. poster	286	-299	-273	-164
Soliditet (%)	57	56	57	57
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	89 785	90 792	90 792	90 792
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	462	443	412	373
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,1	59,9	51,2	55,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 441	4 484	4 369	4 383
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 046	4 128	4 022	4 035
Sparande / kvm totalyta, kr	329	21	32	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	95	100	109	123
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	26	28	27	31
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	49	39	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	176	175	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	4,10	4,13	1,34
Räntekänslighet (%)	9,62	10,12	10,60	11,75

**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	10 047	-	-	10 047
Upplåtelseavgifter	1 495	-	-	1 495
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-3 808	-299	-	-4 107
Årets resultat	-299	299	286	286
<b>Eget kapital</b>	<b>10 685</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	<b>10 972</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 107
Årets resultat	286
<b>Totalt</b>	<b>-3 820</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 820
	<b>-3 820</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 342	1 283
Övriga rörelseintäkter	3	328	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 671</b>	<b>1 287</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-661	-688
Övriga externa kostnader	8	-76	-224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342	-339
Övriga rörelsekostnader		-81	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 161</b>	<b>-1 250</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>510</b>	<b>37</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-238	-336
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224</b>	<b>-335</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>286</b>	<b>-299</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>286</b>	<b>-299</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 20	18 109	18 309
Markanläggningar	11	504	508
Maskiner och inventarier	12	67	69
Pågående projekt	13	96	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 776</b>	<b>18 886</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 778</b>	<b>18 888</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65	3
Övriga fordringar	15	202	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71	77
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>337</b>	<b>352</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>337</b>	<b>352</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 115</b>	<b>19 240</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 792	14 792
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 792</b>	<b>14 792</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 107	-3 808
Årets resultat		286	-299
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 820</b>	<b>-4 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 972</b>	<b>10 685</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	17	68	355
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 826	1 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 893</b>	<b>1 855</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 898	6 298
Leverantörsskulder		27	70
Övriga kortfristiga skulder		21	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	304	309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 250</b>	<b>6 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 115</b>	<b>19 240</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>510</b>	<b>37</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	342	339
	<b>852</b>	<b>375</b>
Erhållen ränta	15	0
Erlagd ränta	-243	-329
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>624</b>	<b>47</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66	24
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44	-52
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>515</b>	<b>19</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232	-262
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-232</b>	<b>-262</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	200
Amortering av lån	-75	0
Förändring av checkräkningskredit	-287	100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-362</b>	<b>300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-80</b>	<b>57</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>253</b>	<b>196</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>173</b>	<b>253</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nebulosan 19 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.

#### 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	0,50 %
Fasader	2,62 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 20,00 %
Markanläggningar	0,50 %
Maskiner och inventarier	2,00 - 5,00 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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	772	734
Hysesintäkter, lokaler	496	464
Kabel-TV/Bredband	32	38
Vatten	9	3
El	1	1
Värme	30	28
Övriga intäkter	2	15
<b>Summa</b>	<b>1 342</b>	<b>1 283</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	4
Återvunnen moms	328	0
<b>Summa</b>	<b>328</b>	<b>4</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	1
Besiktning och service	48	75
Städning	31	40
Brandskydd	4	0
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>116</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	4
Bostäder VVS	23	0
Dörrar och lås/porttele	5	0
VA	0	23
Värme	1	0
Hissar	5	3
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>30</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	182	189
Uppvärmning	49	52
Vatten	101	92
Sophämtning	48	43
<b>Summa</b>	<b>381</b>	<b>376</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39	35
Kabel-TV	6	6
Bredband	24	42
Bredband/Kabeltv	8	0
Arvode teknisk förvaltning	3	3
Fastighetsskatt	84	80
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>166</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2	0
Övriga förvaltningskostnader	25	40
Juridiska kostnader	12	148
Ekonomisk förvaltning	37	36
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>224</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	20
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238	316
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>336</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 091	22 829
Årets inköp	136	262
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 227</b>	<b>23 091</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 782	-4 450
Årets avskrivning	-336	-332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 118</b>	<b>-4 782</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 109</b>	<b>18 309</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 695</i>	<i>4 695</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 360	25 302
Taxeringsvärde mark	59 425	65 490
<b>Summa</b>	<b>89 785</b>	<b>90 792</b>

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	774	774
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>774</b>	<b>774</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-267	-263
Årets avskrivning	-4	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-271</b>	<b>-267</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>504</b>	<b>508</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	173	173
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>173</b>	<b>173</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-104	-101
Årets avskrivning	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-106</b>	<b>-104</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>67</b>	<b>69</b>

**NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	232	420
Omfört till Byggnad	-136	-420
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>96</b>	<b>0</b>

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18	3
Skattefordringar	11	15
Övriga fordringar	173	253
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>272</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	25
Städning	2	0
Försäkringspremier	32	32
Bredband	-0	8
Förvaltning	11	12
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>77</b>

## NOT 17, CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit: 500 000 SEK.

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,51 %	2 000	2 000
Swedbank	2028-02-25	2,85 %	2 923	2 998
Swedbank	2026-11-25	2,68 %	500	500
Swedbank	2026-03-28	2,40 %	1 100	1 100
Swedbank	2026-11-25	2,68 %	1 000	1 000
Swedbank	2026-01-28	2,51 %	200	200
<b>Summa</b>			<b>7 723</b>	<b>7 798</b>
Varav kortfristig del			4 898	6 298

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 236 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7
Städning	0	4
El	22	19
Uppvärmning	4	5
Utgiftsräntor	21	26
Vatten	16	15
Förutbetalda avgifter/hyror	233	233
<b>Summa</b>	<b>304</b>	<b>309</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

8 318

2024-12-31

8 318

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 10% fr o m 2026-04-01 enligt plan för att säkerställa relevant nivå på sparande i föreningen. Planerad avgiftshöjning även 2027. Uppföljning av sparande i förhållande till kommande underhåll sker löpande.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

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

Stockholm

---

Robert Kerje  
Ordförande

---

Anders Erik Eberger  
Styrelseledamot

---

Anna Burell  
Styrelseledamot

---

Anna Johansson  
Styrelseledamot

---

Ingrid Ann-Charlotte Ågren  
Styrelseledamot

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

---

Amanda Brunosson  
Revisor

---

Per Sjödén  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 19:45

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 31.03.2026 14:42

**DOCUMENT ID:**

SJcHWBtsZe

**ENVELOPE ID:**

HJcSbrtsWx-SJcHWBtsZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nebulosan 19, 716419-7662 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

f04580726947495332e493f1261654b0fd14df5678a186  
e9a64313392ad37be4d62556dd291ba1c7587c58c1f0a  
86f1e06830ca894075fc2ba9f2edc44204071

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. Ingrid Ann-Charlotte Ågren anncha.agren@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:38 31.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.179.54
2. ANNA KRISTINA BURELL anna.burell@hhs.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 20:18 31.03.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.184.89
3. ANNA MARIA JOHANSSON anna.m.johansson@fastighetsbyran.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:43 02.04.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.124.187
4. Anders Erik Eberger anders.eberger@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 18:00 31.03.2026 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.124.189
5. NILS ROBERT KERJE robert.kerje@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:23 07.04.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.227.238
6. AMANDA BRUNOSSON Amandab94@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:44 07.04.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.242.177
7. Per Sjödén per.sjoden@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:45 07.04.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.124.162

\* 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

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

## 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 ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025 i bostadsrättsföreningen Nebulosan 19. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar årets överskott enligt verksamhetsberättelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

---

Amanda Brunosson

---

Per Sjödén



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 19:42

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 31.03.2026 14:42

**DOCUMENT ID:**

HksHbSFibl

**ENVELOPE ID:**

S1qBbBto-e-HksHbSFibl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsbera\_ttelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

5075b2082116434cdca0412bcc391db359d7a67869923  
ed7c7c7ce830e8d89d535959143f795593001fb71efb7b  
87690fb83bc69096d28700905316b7e3d9491

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Sjödén per.sjoden@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2026 19:32 07.04.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.124.162
2. AMANDA BRUNOSSON Amandab94@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2026 19:42 07.04.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.242.177

\* 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

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

## 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