

Årsredovisning

Brf Nebulosan 9

769600-1770

Styrelsen för Brf Nebulosan 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 och föreningen äger marken. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28. Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 31 bostadslägenheter och två lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	10 st	422 kvm
2 r o k	20 st	1 082 kvm
5 r o k	1 st	156 kvm

31 st 1 660 kvm

Lokaler	2 st	120 kvm
---------	------	---------

Totalt 1 780 kvm

Fastighetens beteckning är Nebulosan 9. Fastigheten byggdes 1895. Ombyggnadsår enligt ekonomiska planen 1937, 1954 och 1993. Föreningen förvärvade fastigheten 1994. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Susann Hillbäck, ordförande
Maria Lysedal, ledamot
Magnus Göransson, ledamot
Ulf Carlsson, ledamot
Magnus Hallman, ledamot

REVISOR

Michael Christensson, Sonora Revision AB har varit revisor under 2017.

LÖNER OCH ERSÄTTNING

Stämman 2018 beslutade att styrelsearvodet om totalt 50.000 kr skulle utbetalas exklusive sociala kostnader. Föreningen har inte haft några anställda under året.

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medlemsförvaltningen sköts av FRUBO AB. Fastighetsskötsel har under året hanterats av Stridbar. Trapphusstädning utförs av Nemea AB.

AVSÄTTNING TILL FOND

Avsättning till föreningens underhållsfond ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Styrelsen föreslår att man avsätter 85 000 kronor till underhållsfonden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det som gjorts i huset år 2018 är en större uppfräschning av innergården med bygge av trädäck för utemöblerna.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	35
Avgående medlemmar under året:	5
Tillkommande medlemmar under året:	7
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	37
Det har skett fem överlåtelse under året.	

I enlighet med optionsavtalet 1994.04.29 från ombildningen löstes skulden till Nordqvist Homes AB i och med att lägenhet 122 uppläts till bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 466	1 449	1 467	1 462	1 569
Resultat efter finansiella poster	269	311	242	223	110
Soliditet %	46	44	44	43	41
Balansomslutning	21 994	21 744	21 430	21 135	21 405
Årsavgift bostäder kr/kvm	633	633	633	703	738
Lån per kvm totalyta kr vid årets utgång	6 461	6 594	6 594	6 594	6 762
Genomsnittlig skuldränta %	0,95	0,93	1,31	1,82	2,82

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 976 666	1 420 325	631 622	319 853	310 995
<i>Res. disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				310 995	-310 995
Förändring underhållsfond			85 000	-85 000	
Förändring medlemsinsatser	236 534				
Årets resultat					268 650
Belopp vid årets utgång	7 213 200	1 420 325	716 622	545 848	268 650

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	545 848
Årets resultat	268 650
<i>Summa</i>	<i>814 498</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	85 000
Balanseras i ny räkning	729 498
<i>Summa</i>	<i>814 498</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures in blue ink, including the letters "SH" and "AS".

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 466 389	1 448 737
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 466 389	1 448 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-770 189	-711 323
Övriga externa kostnader	3	-78 388	-75 129
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-65 710	-65 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 222	-186 108
Summa rörelsekostnader		-1 099 509	-1 038 269
Rörelseresultat		366 880	410 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 458	4 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 688	-104 045
Summa finansiella poster		-98 230	-99 473
Resultat efter finansiella poster		268 650	310 995
Resultat före skatt		268 650	310 995
Årets resultat		268 650	310 995

Handwritten signature and initials in blue ink, including "SH" and "CC".

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 111 627	20 292 599
Inventarier och maskiner	5	0	4 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 111 627	20 296 849
Summa anläggningstillgångar		20 111 627	20 296 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		36	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	64 248	53 859
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 284	53 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 817 602	1 392 817
<i>Summa kassa och bank</i>		1 817 602	1 392 817
Summa omsättningstillgångar		1 881 886	1 446 711
SUMMA TILLGÅNGAR		21 993 513	21 743 560

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 213 200	6 976 666
Upplåtelseavgifter	1 420 325	1 420 325
Fond för yttre underhåll	716 622	631 622
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 350 147	9 028 613
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	545 848	319 853
Årets resultat	268 650	310 995
<i>Summa fritt eget kapital</i>	814 498	630 848
Summa eget kapital	10 164 645	9 659 461
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 11 500 000	11 736 534
Summa långfristiga skulder	11 500 000	11 736 534
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	77 277	110 125
Skatteskulder	13 437	19 988
Övriga skulder	8 64 799	64 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 173 355	152 833
Summa kortfristiga skulder	328 868	347 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 993 513	21 743 560

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Förbättringsarbeten	6,7-10	10-15
Inventarier/maskiner	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 031 860	1 015 260
	Hyor bostäder	19 885	38 328
	Hyor lokaler	383 528	364 056
	Balkongtillägg	12 960	12 960
	Fastighetsskatt	26 746	19 848
	Comhem, gruppavtal	20 160	20 160
	Rabatt hyra	-28 750	-21 875
	Summa	1 466 389	1 448 737

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	-33 629	-33 000
	Fastighetsstädning	-52 656	-52 656
	Hissbesiktning	-12 172	-2 644
	Sotning	-1 560	-1 735
	El	-67 097	-58 043
	Uppvärmning	-309 640	-290 663
	Vatten och avlopp	-45 015	-42 930
	Sophämtning/renhållning	-43 110	-40 687
	Fastighetsförsäkring	-42 148	-41 255
	Kabel-TV	-28 813	-14 937
	Grundavtal hissar	-5 650	-5 650
	Fastighetsavgift/skatt	-74 527	-73 845
	Reparation och underhåll	-18 711	-10 947
	Reparation och underhåll hiss	-7 079	-5 510
	Reparation och underhåll tvättstuga	-	-10 235
	Reparation och underhåll gård	-5 214	-1 055
	Reparation och underhåll VVS	-6 501	-25 531
	Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-9 167	-
	OVK	-7 500	-
	Summa	-770 189	-711 323

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-18 063	-17 225
	Kameral förvaltning	-48 240	-47 445
	Extra kameral förvaltning	-	-1 562
	Övriga kostnader, admin m.m.	-	-949
	Föreningsomkostnader	-2 186	-5 416
	Konsultkostnader	-5 750	-
	Bankkostnader	-4 089	-2 532
	Justering hyressystem	-60	-
	Summa	-78 388	-75 129

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad, mark och förbättringsarbete	24 291 798	24 291 798
	Utgående anskaffningsvärden	24 291 798	24 291 798
	Ingående avskrivningar	-3 999 199	-3 818 227
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-180 972	-180 972
	Utgående avskrivningar	-4 180 171	-3 999 199
	Redovisat värde	20 111 627	20 292 599
	Taxeringsvärde Byggnad 21 785 000		
	Taxeringsvärde Mark 28 123 000		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	339 058	339 058
	Utgående anskaffningsvärden	339 058	339 058
	Ingående avskrivningar	-334 808	-329 672
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 250	-5 136
	Utgående avskrivningar	-339 058	-334 808
	Redovisat värde	0	4 250

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Trygg Hansa	35 267	35 094
	FRUBO AB	12 333	12 060
	Com Hem AB	13 823	3 880
	Hissen El.Mek. Verkstad AB	2 825	2 825
	Summa	64 248	53 859

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	SEB 30567889 Rörligt, stibor 7 dagar 0,96%	3 500 000	3 500 000
	SEB 30567919 Rörligt, stibor 7 dagar 0,96%	4 000 000	4 000 000
	SEB 34617643 Rörligt, stibor 7 dagar 0,90%	2 000 000	2 000 000
	SEB 34167724 Rörligt, stibor 7 dagar 0,96%	2 000 000	2 000 000
	Nordqvist Homes AB*	-	236 534
	Summa	11 500 000	11 736 534

*Lån Nordqvist Homes AB löstes under 2018.

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 500 000 kronor.

Not 8	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Deposition lokal	63 193	63 193
	Ränta hyresdeposition	1 426	1 426
	Påminnelseavgifter	180	0
	Summa	64 799	64 619


Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fortum	52 203	-
	Stridbar EI & Byggservice	2 750	-
	Upplupna utgiftsräntor	19 110	19 925
	Förskottsbet avg/hyror	99 292	132 908
	Summa	173 355	152 833

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 600 000	17 450 000
	Summa ställda säkerheter	19 600 000	17 450 000

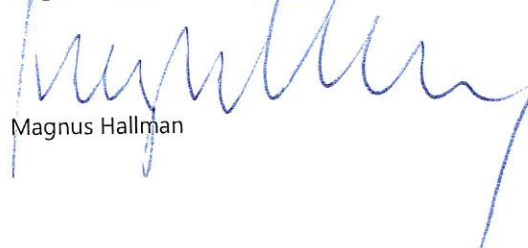
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-05-05


Susann Hillbäck


Ulf Carlsson


Magnus Göransson


Magnus Hallman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-06


Michael Christensson
Auktoriserad revisor

OK

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nebulosan 9, org.nr 769600-1770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nebulosan 9 för år 2018.

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 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 9 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6/5 2019


Michael Christensson
Auktoriserad revisor