

Brf Nebulosan 9

Org.nr: 769600-1770

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nebulosan 9, organisationsnummer 769600-1770, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelse

Ordförande	Susann Hillbäck
Ledamot	Magnus Göransson
Ledamot	Ulf Carlsson
Ledamot	Magnus Hallman
Ledamot	Åsa Rönn
Ledamot	Pelle Mellin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

Revisor

Extern	Michael Christensson
	Sonora Revision AB

Information om fastigheten

Föreningens adress:
Västmannagatan 49

Nybyggnadsår: 1929
Värdeår: 1992

Fastighetsbeteckning: Nebulosan 9

Föreningen förvärvade fastigheten 1994.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	10	422
2 rok	20	1 082
5 rok	1	156
Summa	31	1 660

Totalt antal bostadslägenheter: 31

Totalyta (m²): 1 720

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	120

Löner och ersättningar

Stämman 2020 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 FG's Städteam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har det gjorts löpande underhåll av fastigheten. Därutöver har gat- och gårdshusentréerna renoverats. Likaså skursocklar samt ledstänger i båda trappuppgångarna. Hissarna har fått en översyn och nya tekniska installationer i gathuset, samt båda renoverats i sina ytskikt.

Vår- och höststädning av gemensamma utrymmen och innergård har skötts av medlemmarna. Brf har bytt till ny städfirma till offentliga utrymmen i fastigheten.

För perioden april-juli 2020 har lokal Huvudverk (frisersalong) fått en tillfällig hyresreduktion om 50%. Brf har beviljats stöd av staten med 25% av den fasta hyran pga covid/pandemi.

Planerade renoveringar 2021 innefattar portar, värmekabel i stuprör mot gatan samt tvättstuga och närmast intilliggande källarförråd.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 3 överlåtelser skett.	

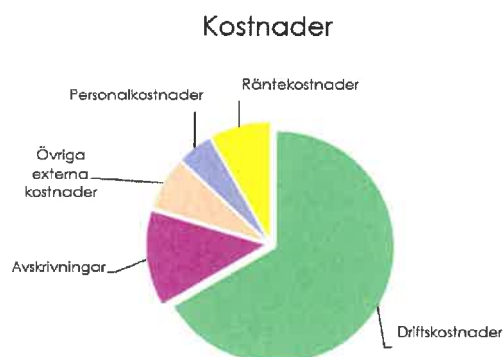
31 bostadsrätter

36 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 498	1 505	1 466	1 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	138	217	269	311
Soliditet ¹ , %	47	47	46	44
Balansomslutning, tkr	22 502	22 256	21 994	21 744
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	633	633	633	633
Lån per kvm totalyta kr vid årets utgång	6 461	6 461	6 461	6 594
Genomsnittlig skuldränta	0.98	0.99	0.95	0.93

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 213 200	1 420 325	801 622	729 498	216 543
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			85 000	-85 000	
Balanseras i ny räkning				216 543	-216 543
Årets resultat					137 607
Belopp vid årets utgång	7 213 200	1 420 325	886 622	861 041	137 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	861 041
Årets resultat	137 607
Totalt	998 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	85 000
Balanseras i ny räkning	913 648
Totalt	998 648

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

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 497 571	1 505 321
Övriga rörelseintäkter	2	16 033	0
Summa Rörelseintäkter		1 513 604	1 505 321
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-915 228	-834 056
Övriga externa kostnader	4	-101 725	-100 852
Personalkostnader		-65 710	-65 710
Avskrivningar		-180 972	-180 972
Summa Rörelsekostnader		-1 263 635	-1 181 590
RÖRELSERESULTAT		249 969	323 731
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 195	5 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 557	-112 648
Summa Finansiella poster		-112 362	-107 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		137 607	216 543
RESULTAT FÖRE SKATT		137 607	216 543
ÅRETS RESULTAT		137 607	216 543

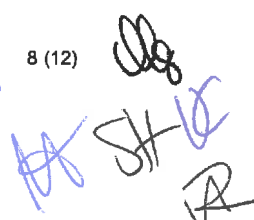
Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 749 683	19 930 655
Summa materiella anläggningstillgångar		19 749 683	19 930 655
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 749 683	19 930 655
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		95	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	62 802	56 397
Summa kortfristiga fordringar		62 897	56 492
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 689 833	2 268 901
Summa kassa och bank		2 689 833	2 268 901
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 752 730	2 325 393
SUMMA TILLGÅNGAR		22 502 413	22 256 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 633 525	8 633 525
Fond för yttre underhåll		886 622	801 622
Summa bundet eget kapital		9 520 147	9 435 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		861 041	729 498
Årets resultat		137 607	216 543
Summa fritt eget kapital		998 648	946 041
SUMMA EGET KAPITAL		10 518 795	10 381 188
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 500 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		11 500 000	11 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 559	70 841
Skatteskulder		15 500	13 888
Övriga skulder	8	147 431	147 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	267 128	142 400
Summa kortfristiga skulder		483 618	374 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 502 413	22 256 048

PM 8 (12)



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:

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

Not 1. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 049 760	1 049 760
Balkongavgifter	12 960	12 960
Hysesintäkter lokaler	412 396	402 456
Fastighetskatt	38 112	38 110
Bredband	20 160	20 160
Rabatt hyra lokal	-35 817	-18 125
Totalt nettoomsättning	1 497 571	1 505 321

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Statligt stöd Covid-19	16 033	0
Totalt övriga rörelseintäkter	16 033	0

Not 3. Drifkostnader	2020	2019
Fastighetsel	65 193	69 812
Uppvärmning	297 641	311 948
Vatten	48 132	45 846
Sophämtning	44 082	39 569
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8 750	0
Hissbesiktning	3 628	3 529
Grundavtal hiss	5 650	5 650
Grovsopor	7 035	11 556
Fastighetsskötsel	33 396	33 180
Fastighetsskötsel extra	13 392	0
Fastighetsstäd	48 365	52 656
Bevakningskostnader	0	2 443
Kabel-TV	56 525	55 224
Försäkring	43 586	42 319
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 769	80 157
Förbrukningsmaterial	4 007	299
Förbrukningsinventarier	3 350	1 673
Övriga drifkostnader	1 071	0
Reparation och underhåll	10 242	0
Rep/underhåll tak	1 350	0
Rep/underhåll portar och lås	0	4 516
Rep/underhåll hiss	88 417	15 196
Rep/underhåll sophantering/återvinning	0	2 370
Rep/underhåll el	4 563	0
Rep/underhåll uppvärmning	20 422	0
Rep/underhåll VVS	0	49 683
Rep/underhåll gård/trädgård	24 500	6 430
Rep/underhåll material	162	0
Totalt drifkostnader	915 228	834 056

Not 4. Övriga externa kostnader	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	50 124	49 332
Extra ekonomisk förvaltning	1 856	1 784
Revisionsarvode	19 969	19 000
Konsultarvode	23 203	9 978
Bankkostnader	4 498	4 413
Övriga administrativa kostnader	0	126
Föreningsomkostnader	2 075	3 939
Övriga omkostnader	0	12 281
Totalt övriga externa kostnader	101 725	100 852

PM 10 (12)

Handwritten signatures and initials:
 - A blue signature "PM" with "10 (12)" next to it.
 - A blue signature "AT" with "SHE" next to it.
 - A blue signature "JR" below the others.

Not 5. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	21 481 059	21 481 059
Anskaffningsvärde mark	2 810 739	2 810 739
Utgående anskaffningsvärden	24 291 798	24 291 798
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 361 143	- 4 180 171
Årets avskrivningar	- 180 972	- 180 972
Utgående avskrivningar	-4 542 115	-4 361 143
Utgående redovisat värde	19 749 683	19 930 655
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 047 000	26 047 000
Taxeringsvärde mark	40 900 000	40 900 000
	66 947 000	66 947 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Trygg Hansa	41 605	35 264
FRUBO AB	4 189	4 177
Com Hem AB	14 183	14 131
Hissen El.Mek Verkstad AB	2 825	2 825
Summa	62 802	56 397

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB 30567889	Rörligt, stibor 7 dagar	1,03 %	3 500 000	3 500 000
SEB 30567919	Rörligt, stibor 7 dagar	1,02 %	4 000 000	4 000 000
SEB 34617643	Rörligt, stibor 7 dagar	0,83 %	2 000 000	2 000 000
SEB 34617724	Rörligt, stibor 7 dagar	1,02 %	2 000 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 500 000	11 500 000

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

Not 8. Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Depositions lokal	146 005	146 005
Ränta hyresdeposition	1 426	1 426
Påminnelseavgifter	0	300
Summa	147 431	147 731

PM
11 (12)
AS
AR

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fortum	49 085	47 424
Stridbar El & Byggservice	2 750	2 786
Stockholm vatten och avfall	15 374	14 262
SITA	543	0
FG's Städteam	3 911	0
Upplupna utgiftsräntor	14 254	19 329
Förskottsbetald avgift/hyra	181 211	58 599
Summa	267 128	142 400

Not 10. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 600 000	19 600 000
Summa:	19 600 000	19 600 000

Underskrifter

Stockholm den 25 / 5 2021

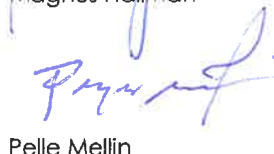

Susann Hillbäck


Ulf Carlsson


Åsa Rönn

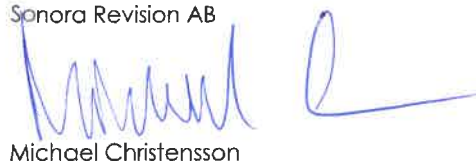

Magnus Göransson


Magnus Hallman


Pelle Mellin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-31

Sonora Revision AB


Michael Christensson

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 2020. 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 2020 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 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. Risken 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 2020 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:

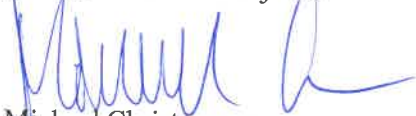
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 31 maj 2021



Michael Christensson
Auktoriserad revisor