

Årsredovisning

för

BRF Nebulosan 15

716421-6108

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för BRF Nebulosan 15, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret har innehavaren av Sushibaren överlåtit sitt lokalkontrakt till en ny innehavare som istället bedriver verksamhet med att sälja Nudelsoppa i lokalen.

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 11 medlemslägenheter med bostadsrätt. Därutöver förfogar föreningen över 3 lokaler som hyrs ut.

Medlemsinformation

Föreningen består av 11 medlemslägenheter.
Antal medlemmar vid årets början: 15 st
Antal tillkommande medlemmar under året: 2 st
Antal avgående medlemmar under året: 2 st
Antal medlemmar vid årets slut: 15 st

Arvoden

Arvoden har utgått till styrelsen om totalt ett prisbasbelopp.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Swanberg	Ledamot
Erland Wivanger	Ledamot
Johan Hanwin	Ledamot
Alexander Lidén	Suppleant
Lars Linden	Suppleant
Linda Bengtsson	Suppleant t o m 2021-06-22

Under året har ordförandeskapet delats mellan ordinarie styrelseledamöter. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 1 protokollfört sammanträde under året.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alexander Lidén och Marie Svanberg.

Förvaltning

Föreningens förvaltning har skötts av Botema Fastighets AB.

Stämmor

Föreningsstämma hölls 2021-06-22

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 177	1 747	1 711	1 676	1 657
Resultat efter finansiella poster	348	12	17	-448	-346
Soliditet (%)	30	30	30	30	30
Årsavgift, per kvm bostadsrättsyta (kr)	321	321	321	321	321
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	22 063	22 318	22 622	22 927	23 274

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 281 891	3 062 060	1 362 552	-9 770 756	12 229	12 947 976
Disp av föreg års resultat				12 229	-12 229	0
Förändring under året			147 078	-147 078	347 906	347 906
Belopp vid årets utgång	18 281 891	3 062 060	1 509 630	-9 905 605	347 906	13 295 882

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 905 605
årets vinst	347 906
	-9 557 699

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	147 078
i ny räkning överföres	-9 704 777
	-9 557 699

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 177 609	1 747 412
Övriga rörelseintäkter	2	177 494	164 471
Summa rörelseintäkter		2 355 103	1 911 883
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-437 741	-522 312
Driftskostnader	4	-380 860	-276 509
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-155 004	-47 526
Personalkostnader	6	-63 461	-67 809
Avskrivningar	7	-769 861	-769 861
Summa rörelsekostnader		-1 806 927	-1 684 018
Rörelseresultat		548 176	227 865
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 270	-215 636
Summa finansiella poster		-200 270	-215 636
Resultat efter finansiella poster		347 906	12 229
Årets resultat		347 906	12 229

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 839 975	40 609 836
Summa materiella anläggningstillgångar		39 839 975	40 609 836
Summa anläggningstillgångar		39 839 975	40 609 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		512 548	10 978
Övriga fordringar		23 812	16 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 502	40 838
Summa kortfristiga fordringar		591 862	68 118
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 169 914	2 221 615
Summa kassa och bank		3 169 914	2 221 615
Summa omsättningstillgångar		3 761 776	2 289 732
SUMMA TILLGÅNGAR		43 601 751	42 899 568

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 343 951	21 343 951
Fond för yttre underhåll		1 509 630	1 362 552
Summa bundet eget kapital		22 853 581	22 706 503
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 905 605	-9 770 756
Årets resultat		347 906	12 229
Summa ansamlad förlust		-9 557 699	-9 758 527
Summa eget kapital		13 295 882	12 947 976
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 995 480	13 824 751
Övriga skulder	10	178 000	78 000
Summa långfristiga skulder		15 173 480	13 902 751
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 017 705	15 523 780
Leverantörsskulder		146 567	46 949
Skatteskulder		1 250	9 868
Övriga skulder		282 716	105 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		684 152	362 634
Summa kortfristiga skulder		15 132 389	16 048 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 601 751	42 899 568

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktas i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	20
Stamrening	20
Hiss/vind	40
Fasad/ombyggnad	40
Ventilation	15
Undercentral	15
Fjärrvärme	20
Markanläggning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	422 712	422 712
Hyror lokaler	1 672 637	1 142 437
Fast.skatt	82 260	82 263
Hyra	0	100 000
	2 177 609	1 747 412

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Utdelning Brandkontoret	8 448	8 064
Tillägg balkong	20 300	11 040
Bränsletillägg m moms	15 000	15 000
Fjärrvärme avg	129 948	129 948
Överlåtelseavg och pant.avg	3 798	419
	177 494	164 471

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-70 536	-160 458
Markytor, trädgård	0	-26 859
El	-37 746	-40 153
Värme	-242 460	-221 902
Vatten och avlopp	-30 269	-28 007
Sophämtning/renhållning	-52 181	-40 088
Källsortering	-4 549	-4 845
	-437 741	-522 312

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-63 603	-86 927
Obl besiktningkost OVK,hiss	-5 059	-1 413
Hisservice	-30 472	-7 845
Övriga fastighetskostnader	-105 506	-23 416
Fastighetsförsäkring	-54 832	-58 024
Kabel-tv	-1 679	-2 334
Fastighetsskatt	-96 850	-96 550
Snöröjning	-22 859	0
	-380 860	-276 509

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Advokat-/rättegångskostnader	0	-14 375
Revisionsarvoden	-27 000	-26 000
Förändring res revisor	-962	-125
Rådgivning	-84 375	-25 750
Fastighetsförvaltning	-33 781	-33 733
Bankkostnader	-8 886	52 457
	-155 004	-47 526

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-47 600	-53 809
Lagstadgade sociala avgifter	-15 861	-14 000
	-63 461	-67 809

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-168 511	-168 511
Ombyggnad	-601 350	-601 350
	-769 861	-769 861

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	31 531 806	31 531 806
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	31 531 806	31 531 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 858 929	-1 690 418
Årets avskrivningar enligt plan	-168 511	-168 511
Utgående avskrivning enligt plan	-2 027 440	-1 858 929
Planenligt restvärde vid årets slut	29 504 366	29 672 877
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 400 000	20 400 000
Mark	28 626 000	28 626 000
	49 026 000	49 026 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	40 800 000	40 800 000
Lokaler	8 226 000	8 226 000
	49 026 000	49 026 000

Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	15 737 635	15 737 635
Utgående anskaffningsvärde	15 737 635	15 737 635

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 800 676	-4 199 326
Årets avskrivningar enligt plan	-601 350	-601 350
Utgående avskrivning enligt plan	-5 402 026	-4 800 676

Planenligt restvärde vid årets slut

10 335 609	10 936 959
-------------------	-------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	29 504 366	29 672 877
Ombyggnad	10 335 609	10 936 959
	39 839 975	40 609 836

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB 56622	0,570	2023-10-30	4 411 440	4 456 000
Stadshypotek AB 56623	0,570	2023-10-30	4 604 688	4 651 200
Stadshypotek AB 69026	1,120	2025-12-30	1 440 000	1 458 750
Stadshypotek AB 74877	1,34	2022-01-30	4 657 551	4 717 551
Stadshypotek AB 157351	0,570	2025-01-30	2 229 352	2 261 200
Stadshypotek AB 16823	0,320	2022-02-24	1 865 000	1 885 000
Stadshypotek AB 174295	0,7	2025-04-30	890 000	910 000
Stadshypotek AB 186191	0,550	2022-06-08	935 000	945 000
Stadshypotek AB 199052	0,450	2022-08-08	1 875 000	1 895 000
Stadshypotek AB 205964	0,740	2025-09-01	1 420 000	1 435 000
Stadshypotek AB 206450	0,45	2022-09-07	947 500	957 500
Stadshypotek AB 206451	0,45	2022-09-07	947 500	957 500
Stadshypotek AB 208691	0,45	2022-09-19	1 436 250	1 451 250
Stadshypotek AB 220817	0,450	2022-10-31	1 353 904	1 367 580
			29 013 185	29 348 531
Kortfristig skuld:			14 017 705	15 523 780

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Övriga skulder


	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	178 000	78 000
	178 000	78 000


Not 11 Ställda säkerheter

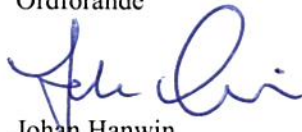
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter


Stockholm 2022-06-15


Christer Svanberg
Ordförande


Erland Wivanger
Ledamot


Johan Hanwin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-19


Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nebulosan 15, org. nr 716421-6108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nebulosan 15 för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 ISA och god revisionsssed i Sverige 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 15 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 god revisionsd i Sverige 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 god revisionsd 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 19 juni 2022



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor