

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 132-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 229132 byte

Hashvärde SHA256:

f0077b399c17014d6287bfc4ccfed3e6a47531da41dc7d7f7afa34297a157099

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

ERLAND WIVANGER

Signerat med BankID 2025-05-06 15:32 Ref: 0196a5cb-ef43-7d9b-ad06-b41f201d5b0b

Mats Christer Svanberg

Signerat med BankID 2025-05-07 11:26 Ref: 0196aa10-688d-7bed-a12c-701f14b6ecef

JOHAN HANWIN

Signerat med BankID 2025-05-07 12:06 Ref: 0196aa36-3be2-774a-931c-ee6959e9f549

MONIKA LINDGREN

Signerat med BankID 2025-05-07 13:43 Ref: 0196aa8e-a51a-7003-9a65-c5f2496a5861



Årsredovisning

för

BRF Nebulosan 15

716421-6108

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF Nebulosan 15, med säte i Stockholm, har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret har föreningen låtit genomföra en installation av kylanläggning och tilläggsisolering i soprum. Detta är drivet av ökade miljökrav för hantering av matavfall. Detta bedömdes som en nödvändig åtgärd för att motverka att lukter från matavfall spred sig vidare i fastigheten till föreningens intilliggande lokaler.

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: 16 st

Antal tillkommande medlemmar under året: 3 st

Antal avgående medlemmar under året: 4 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 Svanberg	Ordförande
Erland Wivanger	Ledamot
Johan Hanwin	Ledamot
Alexander Lidén	Suppleant
Lars Linden	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 2 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 2024-06-18

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	2 565	2 220	2 017	2 177	1 747
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	-403	-1 237	4	348	12
Soliditet (%)	28	29	30	30	30
Årsavgift, per kvm bostadsrättsyta (kr)*	532	420	321	321	321
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	21 366	21 599	21 832	22 063	22 318
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	15 687	15 858	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	420	186	433	0	0
Räntekänslighet (%)*	40	51	68	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	214	206	172	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	27	24	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poste(Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.
i Årsavgiften ingår fjärrvärme.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)*

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 402 991 kronor efter avskrivningar.Föreningen genomförde två avgiftshöjningar för medlemmarna under räkenskapsåret 2024, varav den senare skedde vid halvårsskiftet vilket kommer att stärka den finansiella ställningen för föreningen över tid.Under räkenskapsåret sänktes styrräntan vid ett flertal tillfällen vilket i förlängningen förväntas innebära minskade räntekostnader på föreningens lån.

Lån

Föreningen har fjorton (14) lån hos handelsbanken om 28 095 689 kronor.Föreningen har amorterat 306 822 kr under 2024. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om1630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i 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	1 862 346	-9 906 085	-1 236 939	12 063 273
Disp av föreg års resultat				-1 236 939	1 236 939	0
Förändring under året			-619 362	619 362	-402 991	-402 991
Belopp vid årets utgång	18 281 891	3 062 060	1 242 984	-10 523 662	-402 991	11 660 282

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-10 523 663
årets förlust	-402 991
	-10 926 654

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	205 638
Ianspråktagande av yttre fond	-381 429
i ny räkning överföres	-10 750 863
	-10 926 654

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 564 928	2 220 020
Övriga rörelseintäkter	2	41 753	67 269
Summa rörelseintäkter		2 606 681	2 287 289
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-936 488	-1 739 618
Driftskostnader	4	-317 586	-327 279
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-139 905	-79 792
Personalkostnader	6	-75 304	-68 971
Avskrivningar	7	-773 433	-773 433
Summa rörelsekostnader		-2 242 716	-2 989 093
Rörelseresultat		363 965	-701 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 547	8 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 503	-543 351
Summa finansiella poster		-766 956	-535 135
Resultat efter finansiella poster		-402 991	-1 236 939
Årets resultat		-402 991	-1 236 939

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 530 392	38 300 253
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 004	28 576
Summa materiella anläggningstillgångar		37 555 396	38 328 829
Summa anläggningstillgångar		37 555 396	38 328 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		676 037	612 039
Övriga fordringar		25 702	15 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 016	55 325
Summa kortfristiga fordringar		769 755	683 099
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 834 103	2 855 221
Summa kassa och bank		2 834 103	2 855 221
Summa omsättningstillgångar		3 603 859	3 538 320
SUMMA TILLGÅNGAR		41 159 255	41 867 149

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 343 951	21 343 951
Fond för yttre underhåll		1 242 984	1 862 346
Summa bundet eget kapital		22 586 935	23 206 297
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 523 663	-9 906 086
Årets resultat		-402 991	-1 236 939
Summa ansamlad förlust		-10 926 654	-11 143 025
Summa eget kapital		11 660 281	12 063 272
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 025 463	21 064 709
Övriga skulder	11	178 000	178 000
Summa långfristiga skulder		15 203 463	21 242 709
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 070 226	7 337 802
Leverantörsskulder		80 790	102 837
Skatteskulder		2 739	4 708
Övriga skulder		200 305	145 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		941 451	970 740
Summa kortfristiga skulder		14 295 511	8 561 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 159 255	41 867 149

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-402 991	-1 236 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		773 433	773 433
Betald skatt		-11 936	2 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		358 506	-461 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-63 998	-86 668
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 691	-70
Förändring av leverantörsskulder		-22 047	-4 720
Förändring av kortfristiga skulder		25 936	139 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten		285 705	-412 858
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-306 822	-307 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-306 822	-307 212
Årets kassaflöde		-21 117	-720 070
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 855 221	3 575 291
Likvida medel vid årets slut		2 834 103	2 855 221

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

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 intäktsförs i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen 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
Stamreovering	20
Hiss/vind	40
Fasad/ombyggnad	40
Ventilation	15
Undercentral	15
Fjärrvärme	20
Markanläggning	20
Passagesystem	10

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	534 731	422 712
Hyror lokaler	1 774 353	1 575 900
Fast.skatt	91 460	91 460
Fjärrvärme avg	164 384	129 948
	2 564 928	2 220 020

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Utdelning Brandkontoret	8 179	7 680
Tillägg balkong	16 091	12 720
Bränsletillägg m moms	15 000	15 000
Övr ersättningar och intäkter	0	20 000
Överlåtelseavg och pant.avg	2 483	3 151
Erhållna statliga bidrag	0	8 718
	41 753	67 269

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-513 241	-1 284 319
El	-60 772	-77 130
Värme	-272 277	-252 529
Vatten och avlopp	-50 140	-40 114
Sophämtning/renhållning	-34 508	-80 026
Källsortering	-5 550	-5 500
	-936 488	-1 739 618

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-71 117	-69 169
Obl besiktningskost OVK,hiss	-1 638	-1 563
Hisservice	-2 964	-18 693
Övriga fastighetskostnader	-37 527	-35 056
Fastighetsförsäkring	-64 612	-58 517
Kabel-tv	-2 176	-2 064
F-skötsel	-5 990	-5 751
Fastighetsskatt	-109 390	-108 939
Snöröjning	-22 172	-27 527
	-317 586	-327 279

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-28 000	-28 000
Förändring res revisor	-1 594	-7 512
Konsultarvoden	-62 739	0
Fastighetsförvaltning	-41 009	-38 501
Bankkostnader	-6 564	-5 778
Öresutjämning	1	-1
	-139 905	-79 792

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Lagstadgade sociala avgifter	-18 004	-16 471
	-75 304	-68 971

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-168 511	-168 511
Ombyggnad	-601 350	-601 350
Inventarier	-3 572	-3 572
	-773 433	-773 433

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	31 531 806	31 531 806
Utgående anskaffningsvärde	31 531 806	31 531 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 364 462	-2 195 951
Årets avskrivningar enligt plan	-168 511	-168 511
Utgående avskrivning enligt plan	-2 532 973	-2 364 462
Planenligt restvärde vid årets slut	28 998 833	29 167 344
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 800 000	25 800 000
Mark	42 746 000	42 746 000
	68 546 000	68 546 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	59 400 000	59 400 000
Lokaler	9 146 000	9 146 000
	68 546 000	68 546 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-6 604 726	-6 003 376
Årets avskrivningar enligt plan	-601 350	-601 350
Utgående avskrivning enligt plan	-7 206 076	-6 604 726

Planenligt restvärde vid årets slut

8 531 559	9 132 909
------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	28 998 833	29 167 344
Ombyggnad	8 531 559	9 132 909
	37 530 392	38 300 253

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 720	35 720
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 720	35 720
Ingående avskrivningar	-7 144	-3 572
Årets avskrivningar	-3 572	-3 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 716	-7 144
Utgående redovisat värde	25 004	28 576

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB 56622	4,190	2026-10-30	4 277 760	4 322 320
Stadshypotek AB 56623	4,190	2026-10-30	4 465 152	4 511 664
Stadshypotek AB 69026	1,120	2025-12-30	1 398 750	1 413 750
Stadshypotek AB 74877	1,400	2027-01-30	4 477 551	4 537 551
Stadshypotek AB 157351	0,570	2025-01-30	2 161 960	2 184 424
Stadshypotek AB 16823	1,730	2027-03-01	1 805 000	1 825 000
Stadshypotek AB 174295	0,700	2025-04-30	830 000	850 000
Stadshypotek AB 186191	2,953	2025-06-10	905 000	915 000
Stadshypotek AB 199052	3,300	2025-08-08	1 815 000	1 835 000
Stadshypotek AB 205964	0,740	2025-09-01	1 420 000	1 420 000
Stadshypotek AB 206450	2,935	2025-09-09	917 500	927 500
Stadshypotek AB 206451	2,935	2025-09-09	917 500	927 500
Stadshypotek AB 208691	2,952	2025-09-30	1 391 512	1 406 250
Stadshypotek AB 220817	2,952	2025-09-30	1 313 004	1 326 552
			28 095 689	28 402 511
Kortfristig skuld:			13 070 226	7 337 802

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	178 000	178 000
	178 000	178 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Christer Svanberg
Ordförande

Erland Wivanger
Ledamot

Johan Hanwin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB