

Årsredovisning 2023

Brf Nebulosan 21

769601-5457



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nebulosan 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 kassa) 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Nebulosan 21 | 1996 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 901 kvm. Byggnadernas totalyta är 1901 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Åsa Asplund | Ordförande |
| Jan Fridén | Kassör |
| Thomas Karlsson | Sekreterare |
| Peter Lovén | Styrelseledamot |
| Daniel Olsson | Suppleant |
| Jonas Tillberg | Suppleant |

Valberedning

Vivianna Rendlert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

| | | |
|-------------------|---------------|------------|
| David Walman | Revisor | Rävisor AB |
| Sophie Ehrensverd | Internrevisor | |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerade underhåll

2024 ● Kontroll och utbyte av elstigare

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Fastighetsskötsel | Cullborg |
| Brandsäkerhet | Brandfokus |

Övrig verksamhetsinformation

Under året har flertalet investeringar och underhåll av fastigheten genomförts.

- Under våren utfördes en stamspolning i hela fastigheten
- 4 större stambyten har skett under året varav två ända ner till källaren
- Brandfokus AB har anlåtats och uppdaterat fastigheten enligt gällande regler för brandskydd. Investering i brandsläckare, skyltar, röklucka och tätning i källarlokalerna. Årlig service av brandsläckare och rökluckor ingår.
- Ny trappa upp mot taket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avslutat avtal för fastighetsförvaltning med Nordstaden 2022.12.31

Nytt avtal med Cullborg fastighetsförvaltning från 2023.01.01

Nytt avtal med Brandfokus 2023.05.01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 102 301 | 1 013 254 | 1 001 473 | 1 016 743 |
| Resultat efter fin. poster | -1 141 069 | -498 085 | -528 680 | -442 715 |
| Soliditet (%) | 76 | 79 | 79 | 85 |
| Yttre fond | 276 000 | 1 476 446 | 2 242 972 | 2 055 172 |
| Taxeringsvärde | 92 000 000 | 92 000 000 | 62 600 000 | 62 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 565 | 514 | 513 | 513 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,7 | 95,7 | 95,2 | 95,7 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 682 | 2 367 | 2 367 | 1 578 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 2 682 | 2 367 | 2 367 | 1 578 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | -241 | -97 | -131 | -97 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 16 | 30 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 160 | 139 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 40 | 32 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 215 | 201 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,33 | 1,32 | 0,63 | 1,10 |
| Räntekänslighet (%) | 4,75 | 4,61 | 4,61 | 3,07 |

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat har belastats med höga kostnader för reparationer och underhåll som inte kan föras till balansräkningen. Inför 2024 har avgifterna höjts med 10% för att täcka framtida ökade löpande kostnader.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 5 842 000 | - | - | 5 842 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 476 446 | - | -1 200 446 | 276 000 |
| Upplåtelseavgifter | 6 195 000 | - | - | 6 195 000 |
| Värderegleringsfond | 5 665 500 | - | - | 5 665 500 |
| Balanserat resultat | -74 016 | -498 085 | 1 200 446 | 628 345 |
| Årets resultat | -498 085 | 498 085 | -1 141 069 | -1 141 069 |
| Eget kapital | 18 606 845 | 0 | -1 141 069 | 17 465 776 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 628 345 |
| Årets resultat | -1 141 069 |
| Totalt | -512 724 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 276 000 |
| Balanseras i ny räkning | -788 724 |
| | -512 724 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 102 301 | 1 013 254 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 19 932 | 8 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 122 233 | 1 021 254 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 579 239 | -985 666 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -95 592 | -108 302 |
| Personalkostnader | 10 | -65 099 | -66 458 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -331 788 | -312 827 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 071 718 | -1 473 253 |
| RÖRELSERESULTAT | | -949 485 | -451 999 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 413 | 13 254 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -207 998 | -59 340 |
| Summa finansiella poster | | -191 585 | -46 086 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 141 069 | -498 085 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 141 069 | -498 085 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 22 093 926 | 22 395 774 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 133 183 | 163 123 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 227 109 | 22 558 897 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 22 227 109 | 22 558 897 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 8 716 | 10 317 |
| Övriga fordringar | 14 | 13 808 | 1 961 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 94 487 | 76 304 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 117 011 | 88 582 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 590 498 | 796 663 |
| Summa kassa och bank | | 590 498 | 796 663 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 707 510 | 885 245 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 934 619 | 23 444 142 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 12 037 000 | 12 037 000 |
| Uppskrivningsfond | | 5 665 500 | 5 665 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 276 000 | 1 476 446 |
| Summa bundet eget kapital | | 17 978 500 | 19 178 946 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | 628 345 | -74 016 |
| Årets resultat | | -1 141 069 | -498 085 |
| Summa ansamlad förlust | | -512 724 | -572 101 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 17 465 776 | 18 606 845 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 5 099 308 | 4 499 308 |
| Leverantörsskulder | | 101 690 | 101 429 |
| Skatteskulder | | 3 859 | 2 039 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -1 205 | 133 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 265 191 | 234 388 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 468 843 | 4 837 297 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 934 619 | 23 444 142 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -949 485 | -451 999 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 331 788 | 312 827 |
| | -617 697 | -139 172 |
| Erhållen ränta | 16 413 | 13 254 |
| Erlagd ränta | -191 011 | -52 058 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -792 294 | -177 976 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -28 429 | 10 632 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 14 559 | -368 935 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -806 165 | -536 279 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -684 018 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -684 018 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 2 100 000 | 0 |
| Amortering av lån | -1 500 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 600 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -206 165 | -1 220 297 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 796 663 | 2 043 646 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 590 498 | 823 349 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nebulosan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

| | |
|--------------------------|------------|
| Byggnad | 0,5 - 5 % |
| Fastighetsförbättringar | 0,5 - 20 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 073 616 | 976 020 |
| Hysesintäkter, lokaler | 12 900 | 10 900 |
| Övriga intäkter | 15 785 | 26 334 |
| Summa | 1 102 301 | 1 013 254 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 1 | -1 |
| Elprisstöd | 10 395 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 207 | 2 000 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 329 | 6 000 |
| Summa | 19 932 | 8 000 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 64 837 | 95 104 |
| Städning | 61 126 | 59 596 |
| Besiktning och service | 141 213 | 23 544 |
| Trädgårdsarbete | 1 073 | 2 891 |
| Övrigt | 3 128 | 12 375 |
| Snöskottning | 4 413 | 4 413 |
| Summa | 275 788 | 197 923 |

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------|
| VA | 351 674 | 0 |
| Summa | 351 674 | 0 |

NOT 6, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 28 267 | 183 941 |
| Tvättstuga | 4 199 | 13 296 |
| Trapphus/port/entr | 2 096 | 0 |
| Källarutrymmen | 104 544 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 4 863 | 10 795 |
| VA | 176 497 | 0 |
| El | 784 | 0 |
| Fasader | 563 | 0 |
| Fönster | 1 618 | 0 |
| Summa | 323 429 | 208 032 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 29 689 | 57 448 |
| Uppvärmning | 303 936 | 263 488 |
| Vatten | 75 363 | 61 222 |
| Sophämtning | 65 399 | 56 475 |
| Summa | 474 387 | 438 633 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 44 238 | 39 335 |
| Övrigt | 7 006 | 6 482 |
| Kabel-TV | 6 966 | 6 291 |
| Bredband | 54 436 | 49 476 |
| Fastighetsskatt | 41 314 | 39 494 |
| Summa | 153 960 | 141 078 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 2 733 | 1 525 |
| Övriga förvaltningskostnader | 41 987 | 50 081 |
| Juridiska kostnader | 3 125 | 10 250 |
| Revisionsarvoden | 12 863 | 12 858 |
| Ekonomisk förvaltning | 34 884 | 33 588 |
| Summa | 95 592 | 108 302 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 49 000 | 48 995 |
| Sociala avgifter | 14 224 | 15 588 |
| Övriga personalkostnader | 1 875 | 1 875 |
| Summa | 65 099 | 66 458 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 207 998 | 59 327 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 13 |
| Summa | 207 998 | 59 340 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 23 804 108 | 21 818 027 |
| Årets inköp | 0 | 1 986 081 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 23 804 108 | 23 804 108 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 408 334 | -1 152 133 |
| Årets avskrivning | -301 848 | -256 201 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 710 182 | -1 408 334 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 22 093 926 | 22 395 774 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>8 098 041</i> | <i>8 098 041</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 28 000 000 | 28 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 64 000 000 | 64 000 000 |
| Summa | 92 000 000 | 92 000 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 299 377 | 299 377 |
| Utgående anskaffningsvärde | 299 377 | 299 377 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -136 254 | -106 314 |
| Avskrivningar | -29 940 | -29 940 |
| Utgående avskrivning | -166 194 | -136 254 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 133 183 | 163 123 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 13 808 | 1 961 |
| Summa | 13 808 | 1 961 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29 861 | 28 073 |
| El | 15 285 | 2 245 |
| Försäkringspremier | 15 414 | 13 406 |
| Kabel-TV | 1 855 | 1 736 |
| Bredband | 14 434 | 13 609 |
| Förvaltning | 17 638 | 17 235 |
| Summa | 94 487 | 76 304 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek | 2024-05-27 | 4,90 % | 2 999 308 | 2 999 308 |
| Nordea | 2023-10-31 | 2,82 % | | 1 500 000 |
| Nordea Hypotek | 2024-10-31 | 4,84 % | 1 500 000 | |
| Nordea Hypotek | 2024-08-22 | 5,22 % | 600 000 | |
| Summa | | | 5 099 308 | 4 499 308 |
| Varav kortfristig del | | | 5 099 308 | 4 499 308 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 699 308 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 563 | 7 459 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 0 |
| El | 2 405 | 5 727 |
| Uppvärmning | 46 789 | 38 214 |
| Utgiftsräntor | 26 184 | 9 197 |
| Vatten | 12 593 | 11 349 |
| Löner | 42 000 | 42 000 |
| Sociala avgifter | 12 884 | 12 884 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 101 773 | 92 558 |
| Beräknat revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| Summa | 265 191 | 234 388 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 10 000 000 | 10 000 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024.01.01 med 10%

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Åsa Asplund
Ordförande

Jan Fridén
Kassör

Thomas Karlsson
Sekreterare

Peter Lovén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Sophie Ehrensvärd
Internrevisor

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Brf Nebulosan 21, 769601-5457 - Ej undertecknad årsredovisning
2023-1

Skapat: 2024-05-10

ID: 21892fd0-0eab-11ef-afeb-e9cfe3875694

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 7696015457

Jan Olof Fridén

jan.friden@unit4.com

Signerat: 2024-05-10 10:57 BankID JAN FRIDÉN

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 7696015457

Stig Peter Folke Lovén

skargardsfrid@gmail.com

Signerat: 2024-05-10 11:03 BankID PETER LOVÉN

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 7696015457

Bo Tomas Karlsson

carlsson.t55@gmail.com

Signerat: 2024-05-10 11:14 BankID Bo Tomas Karlsson

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 7696015457

Åsa Birgitta Asplund

asa.asplund@gmail.com

Signerat: 2024-05-10 11:32 BankID Åsa Birgitta Asplund

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|--|----------|---|
| Brf Nebulosan 21, 769601-5457 - Ej undertecknad årsredovisning 2023-1_20240510085544.pdf | 646.4 kB | 28ed 6087 0dde e1b8 99bd 3f88 49e8 7a00 d0d2 2d49 340e 4a2e f341 c3c7 c18a 3e9e |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|--|
| 2024-05-10 | 10:56 | Skapat via API. |
| 2024-05-10 | 10:57 | Signerat Jan Olof Fridén, Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 Genomfört med: BankID av JAN FRIDÉN. IP: 85.230.102.244 |
| 2024-05-10 | 11:03 | Signerat Stig Peter Folke Lovén, Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 Genomfört med: BankID av PETER LOVÉN. IP: 85.230.182.22 |
| 2024-05-10 | 11:14 | Signerat Bo Tomas Karlsson, Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 Genomfört med: BankID av Bo Tomas Karlsson. IP: 62.109.45.254 |
| 2024-05-10 | 11:32 | Signerat Åsa Birgitta Asplund, Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 Genomfört med: BankID av Åsa Birgitta Asplund. IP: 94.191.136.91 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 769601-5457

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: ca642b50-0eb0-11ef-a48c-997bc3327199

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-10

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 7696015457

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2024-05-10 11:37 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|---|----------|---|
| 21892fd0-0eab-11ef-afeb-e9cfe3875694-signerat.pdf | 1.1 MB | c341 a215 148b 448c 72bc 007f 3a6d 2cd7 4c2d b86f 9a6d 556a 74d1 2860 c7ef eebe |
| rb Nebulosan 21_20240510093621.pdf | 126.4 kB | fa8c ab39 dd5b fd8e 9364 82e9 7270 e628 2655 149d 75a1 e0a0 0062 0cd2 db01 e586 |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|--|
| 2024-05-10 | 11:36 | Skapat via API. |
| 2024-05-10 | 11:37 | Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19