

Årsredovisning för

# Brf Nebulosan 11

716417-9462

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>  | <b>Sida</b> |
|-------------------------------|-------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b> | <b>1-4</b>  |
| <b>Resultaträkning</b>        | <b>5</b>    |
| <b>Balansräkning</b>          | <b>6-7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>      | <b>8</b>    |
| <b>Noter</b>                  | <b>9-12</b> |
| <b>Underskrifter</b>          | <b>13</b>   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nebulosan 11, 716417-9462 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### STYRELSE

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit följande:

2024-01-01 - 2024-12-31

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Johan Furenmo      | ledamot, ordförande |
| Henrik Hesselstedt | ledamot             |
| Gun Moll           | ledamot             |
| Cornelia Nordström | ledamot             |
| David Andrén       | suppleant           |
| Beatrice Wassing   | suppleant           |

Föreningsstämman valde också David Andrén till valberedning fram till ordinarie föreningsstämma 2025.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden samt 1 st konstituerande möte.

### REVISORER

Vid föreningsstämman som hölls den 28 maj 2024 valdes som revisor Per Lundström.

## Allmänt om fastigheten

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 hos länsstyrelsen och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-07.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen ligger på Västmannagatan 51 i Vasastaden i Stockholm. Fastigheten har beteckningen Nebulosan 11. Huset uppfördes 1884-86 av byggmästare A. G. Svensson. Det är karaktäristisk för sin tid och har stort kulturhistoriskt värde (näst högst klass enligt stadsmuseets klassificering).

Åren 1987-1989 genomfördes en total renovering av HSB, som köpt fastigheten av en privat ägare. Samtidigt ombildades bostäderna från hyresbostäder till bostadsrätter. I maj 1989 skedde inflyttning och fastigheten överläts från HSB till föreningen.

Under 2007-2008 sålde föreningen råvinden som byggdes om till tre nya lägenheter. Samtidigt renoverade gårdsbjälklaget som var i dåligt skick och nya lägenhetsförråd inreddes i källaren. Därefter byggdes balkonger till alla lägenheter som hade möjlighet till det. Kostnaden för balkongerna påfördes respektive lägenhet.

I huset finns 23 lägenheter. Bostadslägenheterna har en sammanlagd yta på 1 646 kvm.

I husets bottenvåning finns två butikslokaler. De hyrs ut av föreningen med hyresrätt. Butikslokalerna är tillsammans 156 kvm.

I huset finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Till varje lägenhet hör förråd i källaren.

**Brf Nebulosan 11**

716417-9462

**BYGGNADENS TEKNISKA STATUS**

Föreningen har en underhållsplan från 2020 som avser perioden 2020-2070. Den är upprättad av Sustend.

**FÖRVALTNING**

Under räkenskapsåret har förvaltningen skötts av följande leverantörer:

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Calculare i Österskär AB                      |
| Städning              | Mickes fönsterputs och städ AB                |
| Internetleverantör    | Telenor                                       |
| Kabel-TV leverantör   | Tele2                                         |
| El & Fjärrvärme       | Fortum & Stockholm Exergi / Energisparkonsult |
| Hisserviceavtal       | Schindler                                     |
| Sotning               | Ventilation & Sotningstjänst                  |
| Snöröjning (tak)      | VM Tak AB                                     |
| Skadedjur             | Rentokil                                      |

**ARVODEN**

Styrelsearvode har kostnadsförts med 30 070 kr och arbetsgivaravgifter med 8 365 kr.

**ÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE**

Under året har lägenheterna 10, 11 och 23 överlåtit till nya medlemmar.

**TAXERINGSVÄRDE**

Fastigheten är taxerad till 96 361 000 kr, varav markvärde 62 580 000 kr och byggnaden 33 781 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av Skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

**FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT**

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

**VERKSAMHETEN**

Inga större renoveringar gjordes under räkenskapsåret. Hissarnas nödtelefoner moderniserades vilket även medför en kostnadsbesparing över tid då den fasta telefonin som var dyr bytts mot en mobil lösning. Föreningen tecknade ett 5-årigt bredbandsavtal med Bredband2 som erbjöds till alla medlemmar. För att ytterligare förbättra möjligheten till miljövänlig avfallssortering byttes tidningsåtervinning ut mot fack för plaståtervinning. Under året genomfördes även den obligatoriska genomgången och sotningen av medlemmarnas fungerande kakelugnar.

**FÖRSÄKRING**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

**Ekonomisk översikt**

|                                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 457        | 457        | 457        | 457        | 457        |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 1 868      | 1 890      | 1 890      | 1 912      | 1 934      |
| Energikostnad/kvm totalyta        | 264        | 235        | 232        | 190        | 171        |
| Sparande/kvm totalyta             | 176        | 167        | 160        | 67         | 166        |
| Räntekänslighet                   | 4,09       | 4,13       | 4,18       | 4,23       | 4,28       |
| Soliditet (%)                     | 81         | 80         | 80         | 81         | 82         |
| Resultat efter finansiella poster | 24 372     | -43 364    | -905 639   | -232 522   | -19 387    |
| Nettoomsättning                   | 1 377 163  | 1 360 581  | 1 285 978  | 1 272 611  | 1 250 006  |

Bostadsyta: 1 646 kvm

Totalyta: 1 802 kvm

**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.**

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

**Lån/kvm bostadsrättsyta**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Energikostnad**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokalar för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Förändring eget kapital**

|                                                  | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Upplåtelse-avgifter</i> | <i>Yttre rep. fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 6 573 207                 | 9 061 785                  | 516 483                | -1 849 228                 | -133 521              |
| Överföring till yttre repfond enligt disposition |                           |                            | 174 700                | -174 700                   |                       |
| Disposition av föregående års resultat           |                           |                            |                        | -133 521                   | 133 521               |
| Anspråktagande av underhållsfond                 |                           |                            | -74 376                |                            |                       |
| Årets resultat                                   |                           |                            |                        |                            | -105 163              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>6 573 207</b>          | <b>9 061 785</b>           | <b>616 807</b>         | <b>-2 157 449</b>          | <b>-105 163</b>       |

**Resultatdisposition**

|                                                  | <i>Belopp</i>     |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Stämman har att ta ställning till:               |                   |
| balanserat resultat                              | -2 157 449        |
| årets resultat                                   | -105 163          |
|                                                  | <b>-2 262 612</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att: |                   |
| reservering till fond för yttre underhåll        | 424 600           |
| i ny räkning överföres                           | -2 687 212        |
|                                                  | <b>-2 262 612</b> |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**RESULTATRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>VERKSAMHETENS INTÄKTER</b>               |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter, hyror m.m.                     | 2          | 1 377 163                         | 1 360 581                         |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                       |            | <b>1 377 163</b>                  | <b>1 360 581</b>                  |
| <b>VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>              |            |                                   |                                   |
| <b>Driftskostnader:</b>                     | 3          |                                   |                                   |
| Fastighetsskötsel och städning              |            | -95 643                           | -98 300                           |
| Reparationer                                |            | -38 521                           | -131 926                          |
| Taxebundna kostnader                        |            | -539 281                          | -473 330                          |
| Fastighetsskatt                             |            | -91 100                           | -90 157                           |
| Övriga driftskostnader                      |            | -117 332                          | -103 655                          |
| Övriga förvaltnings- och driftskostnader    |            | -103 181                          | -114 689                          |
| Personalkostnader m.m.                      | 4          | -                                 | -76 800                           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                |            | <b>-985 058</b>                   | <b>-1 088 857</b>                 |
| <b>Avskrivningar:</b>                       |            |                                   |                                   |
| Avskrivningar av byggnad och markanläggning | 5          | -383 185                          | -383 185                          |
| <b>Summa avskrivningar</b>                  |            | <b>-383 185</b>                   | <b>-383 185</b>                   |
| <b>SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>        |            | <b>-1 368 243</b>                 | <b>-1 472 042</b>                 |
| <b>Finansiella poster:</b>                  |            |                                   |                                   |
| Utdelningar                                 |            | 4 440                             | 4 169                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 7          | -118 523                          | -26 228                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>             |            | <b>-114 083</b>                   | <b>-22 059</b>                    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |            | <b>-105 163</b>                   | <b>-133 521</b>                   |

**BALANSRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnad                                      | 5          | 14 535 343        | 14 918 528        |
| Mark                                         |            | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Inventarier                                  | 6          | -                 | -                 |
|                                              |            | 16 535 343        | 16 918 528        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 16 535 343        | 16 918 528        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               | 8          |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 6 694             | 31 135            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 115 435           | 96 447            |
|                                              |            | 122 129           | 127 582           |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9          | 707 084           | 621 624           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 829 213           | 749 206           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 17 364 556        | 17 667 734        |

**BALANSRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 6 573 207         | 6 573 207         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 9 061 785         | 9 061 785         |
| Underhållsfond                               |            | 616 807           | 516 483           |
|                                              |            | <u>16 251 799</u> | <u>16 151 475</u> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 157 449        | -1 849 228        |
| Årets resultat                               |            | -105 163          | -133 521          |
|                                              |            | <u>-2 262 612</u> | <u>-1 982 749</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>13 989 187</u> | <u>14 168 726</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 22 522            | 81 956            |
| Skatteskulder                                | 10         | 9 356             | 8 988             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11,12      | 3 075 095         | 3 111 095         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 268 396           | 296 969           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>17 364 556</u> | <u>17 667 734</u> |

**Kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat                                                                            | -66 728                           | -133 521                          |
| Tagit reparationsfonden i anspråk                                                   | -74 376                           | -                                 |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>                     |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                       | 383 185                           | 383 185                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>242 081</b>                    | <b>249 664</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 5 453                             | -34 915                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -126 074                          | -8 212                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>121 460</b>                    | <b>206 537</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -                                 | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder                                      | -36 000                           | -                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-36 000</b>                    | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>85 460</b>                     | <b>206 537</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>621 624</b>                    | <b>415 087</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>707 084</b>                    | <b>621 624</b>                    |

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

**Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

**Avskrivningsplan**

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Byggnad                              | 75 år |
| Fastighetsförbättringar gårdsbjälkar | 20 år |
| Inventarier                          | 5 år  |

**Intäkter**

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

**Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.**

|                                   | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medlemsavgifter, lägenheter       | 752 424                   | 752 424                   |
| Hyror lokaler                     | 522 600                   | 490 620                   |
| Fastighetsskatt, lokaler          | 53 616                    | 53 616                    |
| Hyra förråd och lån av tvättstuga | 24 000                    | 24 000                    |
| Sopavgift                         | 5 760                     | 5 760                     |
| Överlåtelseavgifter               | 2 866                     | 3 939                     |
| Pantsättningsavgifter             | 573                       | 2 625                     |
| Bränsleavgift per kvm och år      | 13 260                    | 13 260                    |
| Diverse intäkter                  | 2 063                     | 14 337                    |
| Öresutjämning                     | 1                         | -                         |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 377 163</b>          | <b>1 360 581</b>          |

**Not 3 Driftskostnader****Fastighetsskötsel och städning**

|                              | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Städning                     | 50 244                    | 45 492                    |
| Snöröjning                   | 5 061                     | 2 531                     |
| Gården                       | 5 024                     | 22 544                    |
| Hiss, service och besiktning | 15 256                    | 15 531                    |
| Värmeanläggning, service     | 17 323                    | 8 314                     |
| Förbrukningsmaterial         | 2 735                     | 235                       |
| Korttidsinventarier          |                           | 3 653                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>95 643</b>             | <b>98 300</b>             |

**Reparationer**

|                              | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation tvättstuga        | 13 774                    | 11 819                    |
| Reparation lås               | 2 304                     | 2 546                     |
| Reparation portar och dörrar |                           | 130                       |
| Reparation VVS               | 12 509                    | 29 058                    |
| Reparation elinstallationer  | 6 262                     |                           |
| Reparation hiss              | 3 672                     | 88 373                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>38 521</b>             | <b>131 926</b>            |

Kostnaden för reparation hiss 116 268 kr har bokats mot reparationsfonden.

**Taxebundna kostnader**

|              | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| El           | 78 860                    | 75 746                    |
| Värme        | 316 626                   | 291 144                   |
| Vatten       | 80 714                    | 57 103                    |
| Sophämtning  | 63 081                    | 49 337                    |
| <b>Summa</b> | <b>539 281</b>            | <b>473 330</b>            |

**Fastighetsskatt**

|                          | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt, lokaler | 53 610                    | 53 610                    |
| Fastighetsavgift         | 37 490                    | 36 547                    |
|                          | <b>91 100</b>             | <b>90 157</b>             |

**Övriga driftskostnader**

|                       | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförsäkring  | 50 120                    | 48 902                    |
| Kabel-TV och bredband | 59 136                    | 36 646                    |
| Telefon               | 8 076                     | 18 107                    |
| <b>Summa</b>          | <b>117 332</b>            | <b>103 655</b>            |

**Övriga förvaltnings- och driftskostnader**

|                                  | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionskostnad, extern revisor | 14 594                    | 13 781                    |
| Ekonomisk förvaltning            | 42 000                    | 42 000                    |
| Administrationskostnader         |                           | 1 639                     |
| Konsultarvoden                   |                           | 19 650                    |
| Avgifter till organisation       | 4 780                     | 4 780                     |
| Övriga driftskostnader           | 41 807                    | 32 839                    |
| <b>Summa</b>                     | <b>103 181</b>            | <b>114 689</b>            |

**Not 4 Personalkostnader m.m.**

|                     | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode      |                           | 60 000                    |
| Arbetsgivaravgifter |                           | 16 800                    |
| <b>Summa</b>        |                           | <b>76 800</b>             |

Stämman beslutade att fastställa arvudet till styrelsen till 30 000 kr istället för 60 000 kr på årsstämman 2024-05-28. Dock var det redan uppbokat som en upplupen kostnad 60 000 kr så därav ser det ut som om det inte betalats ut något arvode under 2024, men det har betalats ut 30 000 kr i arvode och 8 365 kr i arbetsgivaravgifter.

**Not 5 Byggnad och markanläggning**

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| - Vid årets början                      | 20 453 193        | 20 453 193        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| - Vid årets början                      | -5 534 665        | -5 151 480        |
| - Årets avskrivning enligt plan         | -383 185          | -383 185          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>14 535 343</b> | <b>14 918 528</b> |

**Taxeringsvärden**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader:   | 33 781 000        | 33 781 000        |
| Taxeringsvärde mark:        | 62 580 000        | 62 580 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b> | <b>96 361 000</b> | <b>96 361 000</b> |

**Not 6 Inventarier**

|                                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| - Vid årets början                      | 129 375    | 129 375    |
| - Avyttringar och utrangeringar         |            |            |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| - Vid årets början                      | -129 375   | -129 375   |
| - Avyttringar och utrangeringar         |            |            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

**Not 7 Räntekostnader m.m.**

|                                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader för skatter och avgifter | -17                       | -8                        |
| Låneräntor                              | 115 654                   | 23 167                    |
| Kapital- och bankkostnader              | 2 886                     | 3 069                     |
| <b>Summa</b>                            | <b>118 523</b>            | <b>26 228</b>             |

**Not 8 Fordringar**

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kundfordringar         | 4 539          | 30 861         |
| Skattekontot           | 291            | 274            |
| Skattefordran          | 1 864          |                |
| Förutbetalda kostnader | 115 435        | 96 447         |
| <b>Summa</b>           | <b>122 129</b> | <b>127 582</b> |

**Not 9 Kassa och bank**

|              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------|----------------|----------------|
| Bank         | 707 084        | 621 624        |
| <b>Summa</b> | <b>707 084</b> | <b>621 624</b> |

**Not 10 Skatteskulder**

|              | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skatteskuld  | 9 356        | 8 988        |
| <b>Summa</b> | <b>9 356</b> | <b>8 988</b> |

**Not 11 Långfristiga skulder**

|                  | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lån Stadshypotek | 3,44           | 2025-03-03                | 3 075 095                | 3 111 095                |
| <b>Summa</b>     |                |                           | <b>3 075 095</b>         | <b>3 111 095</b>         |

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>   |            |            |
| Fastighetsinteckningar      | 12 652 000 | 12 652 000 |
| <b>Eventalförpliktelser</b> | Inga       | Inga       |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader      | 7 934          | 1 855          |
| Upplupna kostnader           | 123 222        | 156 811        |
| Förskottsbetalda avgifter    | 65 530         | 65 530         |
| Förskottsbetalda hyror       | 52 288         | 51 603         |
| Diverse kortfristiga skulder | 19 422         | 21 170         |
| <b>Totalt</b>                | <b>268 396</b> | <b>296 969</b> |

**Brf Nebulosan 11**  
716417-9462

## Underskrifter

Stockholm den 2025

Johan Furenmo

Henrik Hesselstedt

Gun Moll

Cornelia Nordström

Min revisionsberättelse har avgivits den 2025

Per Lundström

## REVISIONSBERÄTTELESE

**Till föreningsstämman i Brf Nebulosan 11**  
**organisationsnummer 716417-9462**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Nebulosan 11** för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024 -12-31.

Enligt vår 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 2024 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken får 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Nebulosan 11** för räkenskapsåret 2024-01-01 --2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-

Per Lundström  
Föreningsvald revisor

This documents contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

|                   |                      |                    |                         |                              |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| authority to sign | asemavaltuus         | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant            | repræsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare         | foresatte/verge         | frihedsberøvende             |