



Nebulosan 21

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21

Org nr 769601-5457

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21
Org nr 769601-5457

Förvaltningsberättelse 1 januari - 31 december 2008

Styrelsen för Brf Nebulosan 21 (org.nr. 769601-5457), Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2007.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 äger fastigheten Nebulosan 21 i Stockholm. Föreningen upplåter 23 bostäder med bostadsrätt.

Föreningens adress är Dalagatan 40, 113 24 Stockholm.

Styrelse och revisor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-28.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Ralf Åsberg	Ordförande
Åsa Asplund	Ledamot
Tomas Carlsson	Ledamot
Cecilia Brunnberg	Ledamot
Jan Friden	Ledamot/Kassör
Olga Persson	Suppleant
Amanda Haworth-Viklund	Suppleant
Håkan Stenkvist (HST Ekonomtjänster)	Revisor
Göran Wiklund	Intern Revisor
Erik Lindberg	Intern Revisorsuppleant

Valberedning

Petter Brunnberg och Jonas Tillberg har utgjort valberedning.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar. Under året har inga överlåtelser skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har utförts av Paveco AB under första halvåret och Kristian Thöldte under andra halvåret.

Ekonomisk förvaltning har skötts av Ombildning och Förvaltning AB (Petter Brolin).

Föreningens löpande ekonomi har handlagts av Ombildning och Förvaltning AB (Petter Brolin).

Lägenhets- och medlemsregister har förts av Ombildning och Förvaltning AB (Petter Brolin).

Nyckelansvarig är Olga Persson.

Styrelsearvoden

Under året har arvoden uppgått till sammanlagt 19 500 kr exklusive sociala kostnader.

Fastigheten

Det totala taxeringsvärdet för fastigheten (mark och byggnad) var 2008-12-31 till 27 800 000 kr.

Löpande tillsyn av fastigheten har utförts av Kristian Thöldte.

Kabel-TV tillhandahålls av Com Hem.

Hisstillsyn har utförts av AB City Hiss.

Viktigare händelser under 2008

Vid en extra föreningsstämma under 2007 fattades beslut om balkongbyggnation. Under 2008 har 13 nya balkonger byggts och färdigstälts vilka bekostats av respektive andelsägare.

Vid halvårsskiftet bytte föreningen teknisk förvaltare från Paveco AB till Kristian Thöldte.

Ett nytt cykelställ har byggts på baksidan av gården.

Styrelsen har gett i uppdrag till Energisparkonsult AB att utföra energideklaration vilket kommer att utföras under 2009.

Styrelsen har beslutat att genomföra stamspolning av samtliga stammar i fastigheten vilket kommer att utföras under 2009.

En ny tvättmaskin av märket Miele har anskaffats.

Finansiering

Föreningen tog i samband med fastighetsförvärvet upp lån om 10 000 000 kr. Amortering har under året skett med 125 000 kr och ett nytt lån om 250 000 kr upptogs. Totalt långfristiga in-teckningslån (2 st) var vid årsslutet 6 656 250 kr. Lånen var vid årets slut placerade till rörlig ränta som per 2008-12-31 var 3,997%

Hypotekslån 3 687 500 kr.

Hypotekslån 2 968 750 kr.

Avgifter

Under året har avgifterna sänkts med 8 % som en följd av de skattelättnader vilka införts för bostadsrättsföreningar. Styrelsen gör bedömningen att bibehålla nuvarande avgiftsnivå.

Underhållsfond

Föreningens underhållsfond uppgick vid årets slut till 1 140 322 kr (990 322 kr).

Ekonomiskt resultat

Föreningen redovisar sitt tionde verksamhetsår följande ekonomiska resultat:

Föreningens rörelseintäkter uppgick till 1 113 000 kr (1 204 341 kr). Rörelsekostnaderna uppgick till 774 588 kr (1 180 546 kr). Rörelseresultat efter avskrivningar och finansiella kostnader uppgick till 14 249 kr (-207 823 kr). Resultat efter skatter är 13 770 kr (-207 823 kr).

I övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkning och noterna till denna.

Slutord

Under föreningens tillvaro har betydande upprustning av fastigheten skett. Förutsättningarna för en fortsatt god utveckling är alltså mycket bra. Vindsprojektet i gårdshuset ligger för närvarande på is. Styrelsen har förhoppning att kunna ta upp diskussionerna med berörda medlemmar under året. Råvinden förutsätts ej kunna bilda egen lägenhet utan slås samman med underliggande lägenheter för bildande av etagelägenheter. Värdering är gjord av BJ Värdering AB. (April 2007). Marknadsvärde råvind 17 000 kr kvm blivande boarea.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust överföres i ny räkning:

Balanserade vinstmedel	688 100 kr
Årets resultat	13 770 kr
Av årets resultat avsätts till underhållsfond	83 400 kr
Av årets resultat överföres i ny räkning	-69 630 kr
	<hr/>
	13 770 kr
Överföres i ny räkning	618 470 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balans-räkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21
Org nr 769601-5457

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2008	2007
RÖRELSEINTÄKTER			
Intäkter	1	1 113 000	1 204 341
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskötsel	2	-91 614	-75 949
Reparationer	3	-14 041	-31 031
Underhåll	4	-138 660	-571 251
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-324 005	-298 003
Övriga driftskostnader	6	-34 787	-32 770
Fastighetsskatt	7	-27 600	-88 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-118 255	-66 551
Personalkostnader	9	-25 627	-16 992
S:a Rörelsekostnader före avskrivningar		-774 589	-1 180 546
Rörelseresultat före avskrivningar		338 412	23 795
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar	12,13	-9 515	-5 383
Rörelseresultat		328 897	18 412
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 946	26 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-316 594	-252 381
Resultat efter finansiella poster		14 248	-207 823
SKATT			
Inkomstskatt		-478	0
Skatt ändrad taxering		0	0
Årets Resultat		13 770	-207 823

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21
Org nr 769601-5457

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	19 327 680	19 327 680
Maskiner och inventarier	13	38 058	21 333
		19 365 738	19 349 013
S:a Anläggningstillgångar		19 365 738	19 349 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	30 534	3 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 435	21 959
		49 969	25 622
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	358 997	854 739
		358 997	854 739
S:a Omsättningstillgångar		408 966	880 361
SUMMA TILLGÅNGAR		19 774 704	20 229 374
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
17			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 193 000	5 193 000
Fond för yttre underhåll		1 140 322	990 322
		6 333 322	6 183 322
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserade vinstmedel		688 100	1 045 923
Årets resultat		13 770	-207 823
Värderegleringsfond		5 665 500	5 665 500
		6 367 370	6 503 600
S:a Eget kapital		12 700 692	12 686 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	18	6 656 250	6 531 250
		6 656 250	6 531 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
19			
Leverantörsskulder		139 755	518 030
Skatteskulder		116 254	335 541
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Förutbetalda avgifter och hyror		43 904	50 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 849	107 022
		417 762	1 011 202
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 774 704	20 229 374
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		12 700 000	12 700 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Byggnaden skrivs av med 1% per år.
Inventarier: Inventarier skrivs av med 20% per år på bokfört restvärde.

	2008	2007
Not 1 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	1 104 000	1 200 000
Hyor förråd	6 600	0
Intäkter överlåtelse/pantsättning	2 400	4 350
Öresutjämnning	0	-10
	1 113 000	1 204 341
Not 2 Fastighetskötsel		
	2008	2007
Fastighetsskötsel entreprenad	15 087	21 687
Fastighetsskötsel enligt beställning	8 930	7 488
Städning, entreprenad	47 487	40 356
Hissbesiktning	1 145	1 120
Gård	6 662	950
Serviceavtal	4 020	0
Hisserviceavtal	2 310	2 310
Serviceavtal värme	5 520	1 371
Förbrukningsmaterial	454	668
	91 614	75 949

Not 3 Reparationer	2008	2007
Lås	1 050	8 059
VVS	8 123	0
Ventilation	0	17 982
Hiss	4 868	713
Tak	0	1 418
Gård	0	2 859
	14 041	31 031

Not 4 Underhåll	2008	2007
Hyseslägenhet	0	0
Tak	0	96 251
Fasad	54 042	0
Gård	84 618	475 000
	138 660	571 251

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
Elkostnad	57 297	38 113
Värmekostnad	194 893	204 671
Vattenkostnad	41 695	36 994
Sophämtning	20 992	18 225
Grovsopor	9 128	0
	324 005	298 003

Not 6 Övriga driftskostnader	2008	2007
Fastighetsförsäkring	29 271	27 846
Kabel-TV-avgift	5 516	4 924
	34 787	32 770

Not 7 Fastighetsskatt och taxeringsvärde	Taxeringsvärde		
	byggnad	mark	2008
Bostäder	12 200 000	15 600 000	27 800 000
Lokaler	0	0	0
Totalt			27 800 000

Fastighetsskatt Bostäder	Antal lgh	
Takregel 1200 kronor per lägenhet	23	27 600 kr
Totalt		27 600 kr

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2008	2007
Självrisk	20 500	0
Revisionsarvode - extern	13 000	11 028
Medlems-/styrelsemöten	1 250	0
Förvaltningsarvode	39 100	47 088
Administration	7 552	6 685
Korttidsinventarier	11 015	0
Konsultarvoden	25 838	1 750
	118 255	66 551

Not 9 Personalkostnader	2008	2007
Styrelsearvode	19 500	13 975
Arbetsgivaravgifter	6 127	3 017
	25 627	16 992

Not 10 Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	2008	2007
Utdelning Brandkontoret, ej skattepliktiga	0	5 565
Räntetäckter	1 710	633
Skatteränta - ej skattepliktig	236	1 070
Övriga finansiella intäkter	0	18 879
	1 946	26 146

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Låneräntor	301 396	246 769
Ränta checkräkning	130	0
Kostnadsräntor skattekontot	15 068	5 612
	316 594	252 381

Not 12 Byggnader och mark

<u>Byggnader</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	13 860 833	13 860 833
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar eller utrangeringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	13 860 833	13 860 833

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Vid årets slut	0	0
Planenligt restvärde vid årets slut	13 860 833	13 860 833

<u>Fastighetsförbättringar</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	5 466 847	5 466 847
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar eller utrangeringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	5 466 847	5 466 847

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Vid årets slut	0	0
Planenligt restvärde vid årets slut	5 466 847	5 466 847

S:a Byggnader och mark **19 327 680** **19 327 680**

Not 13 Maskiner och inventarier

<u>Inventarier</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	165 333	165 333
Nyanskaffningar	26 240	0
Avyttringar eller utrangeringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	191 573	165 333

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-144 000	-138 617
Årets avskrivning enligt plan	-9 515	-5 383
Vid årets slut	-153 515	-144 000
Planenligt restvärde vid årets slut	38 058	21 333

S:a Maskiner och inventarier **38 058** **21 333**

Not 14 Övriga fordringar

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Avgifts- och hyresfordringar	8 435	0
Avräkningskonto skatt	16 586	3 663
Övriga kortfristiga fordringar	5 513	0
	30 534	3 663

	2008-12-31	2007-12-31	
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda kostnader	19 435	21 326	
Upplupna intäkter	0	633	
	19 435	21 959	
Not 16 Kassa och bank			
Nordea 3204 17 01765	358 997	854 739	
	358 997	854 739	
Not 17 Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser		Fond för yttre underhåll
Vid årets början	5 193 000		990 322
Årets tillskjutna medel	0		150 000
Årets lansspråktagna medel	0		0
Vid årets slut	5 193 000		1 140 322
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Värderegleringsfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Vid årets början	5 665 500	1 045 923	-207 823
Förändringa av fond för yttre underhåll	0	-150 000	
Disposition enligt föreningsstämmbeslut		-207 823	207 823
Årets resultat			13 770
Vid årets slut	5 665 500	688 100	13 770
Not 18 Skulder till kreditinstitut			
Nordea 3978 85 10299 rörlig ränta	2 968 750	0	
Nordea 3978 81 72504	3 687 500	3 812 500	
Nordea 3978 84 85103 (omsatt 08)	0	2 718 750	
	6 656 250	6 531 250	
Not 19 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
Leverantörsskulder	139 755	518 030	
	139 755	518 030	
Skatteskulder			
Skatteskulder	28 078	88 000	
Kvarstående skatt	88 176	247 541	
	116 254	335 541	
Förutbetalda avgifter och hyror			
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	43 900	50 609	
Restbelopp avgifter och hyror	4	0	
	43 904	50 609	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna arvoden	19 500	15 985	
Upplupna sociala avgifter	6 127	4 214	
Upplupna utgiftsräntor	17 118	7 878	
Övriga interimsskulder	75 104	78 945	
	117 849	107 022	

Stockholm den 2009-05-06



Ralf Åsberg



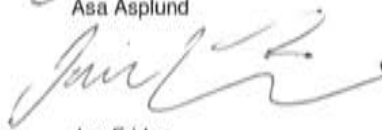
Åsa Asplund



Tomas Carlsson



Cecilia Brunnberg



Jan Friden

Min revisionsberättelse har avgivits den 6 maj 2009

Håkan Stenlund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21, Stockholm

Organisationsnummer 769601-5457

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision innebär också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2008.

Stockholm 6 maj 2009


Håkan Stenkvist


Göran Wiklund