



## Nebulosan 21

Styrelsen för

### Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21

Org nr 769601-5457

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

**Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21**  
Org nr 769601-5457

## Förvaltningsberättelse 2009

---

Styrelsen för Brf Nebulosan 21 (org.nr. 769601-5457), Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2009.

### 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

Styrelsen har under året bestått av:

Jan Friden	Ordförande
Johan Svensson	Ledamot, kassör
Åsa Asplund	Ledamot
Thomas Carlsson	Ledamot
Jonas Svensson	Ledamot

Amanda Haworth-Wiklund	Suppleant
Olga Persson	Suppleant

### Revisorer

Håkan Stenkvist (HST Ekonomtjänster)	Revisor
Göran Wiklund	Intern Revisor
Erik Lindberg	Intern Revisorsuppleant

### Valberedning

Charlotte Karlsson  
Jonas Tillberg

### Medlemmar

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

Lönnberg har köpt av Svensson.  
Svanberg / Johansson har köpt av Åsberg / Bister  
Wesshagen har köpt av Jolin  
Jajarmi har köpt av Nilsson  
Eriksson har köpt av Gustafsson  
Svensson / Karlsson har köpt av Brunnberg  
Lindbäck har köpt av Schaffner

### Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

### Förvaltning

Teknisk förvaltning har utförts av Kristian Thöldte.  
Ekonomisk förvaltning har skötts av Brolin Ombildning & Förvaltning.  
Föreningens löpande ekonomi har handlagts av Brolin Ombildning & Förvaltning.  
Lägenhets- och medlemsregister har förts av Brolin Ombildning & Förvaltning.  
Nyckelansvarig har Olga Persson varit. Detta sköts nu av Kristian Thöldte.

### Styrelsearvoden

Under året har arvoden utgått till sammanlagt 20 000 kr exklusive sociala kostnader.

### Fastigheten

Det totala taxeringsvärdet för fastigheten (mark och byggnad) var 2009-12-31 27 800 000 kr.  
Löpande tillsyn av fastigheten har utförts av Kristian Thöldte.  
Hisstillsyn har utförts av AB City Hiss.  
Kabel-TV tillhandahålls av Com Hem.

### Viktigare händelser under 2009

Stampspolning av samtliga stammar i fastigheten har genomförts.

Ett stambyte har skett under året och fler förväntas genomföras under 2010. Eftersom föreningen bekostar stambytena så har styrelsen beslutat att avvakta med extra amorteringar av banklånen för att ha en tillräckligt stor kassa till stambytena.

Hissen renoveras och dämpare till hissdörrarna installeras.

Värmesystemen kopplas ihop.

### Viktigare händelser efter verksamhetsårets utgång

Föreningen har bytt teknisk förvaltare till Paveco AB

Föreningen har numera en hemsida där alla i fortsättningen kan ta del av uppdateringar som rör fastigheten och dess medlemmar ([www.nebulosan21.se](http://www.nebulosan21.se))

### Finansiering

Föreningen tog i samband med fastighetsförvärvet upp lån om 10 000 000 kr. Amortering har under året skett med 125 000 kr. Totalt långfristigt inteckningslån (2st) var vid årsslutet 6 531 250 kr.

Lånen var vid årets slut placerade till rörlig ränta.

Hypotekslån 3 562 500 kr. Rörlig ränta 1,40%

Hypotekslån 2 968 750 kr. Rörlig ränta 1,40%

### Avgifter

Avgifterna har under året varit oförändrade och styrelsen bedömer att avgifterna ej kommer att behöva höjas under det kommande året.

### Underhållsfond

Föreningens underhållsfond uppgick vid årets slut till 1 290 322 kr (1140 322 kr).

### Ekonomiskt resultat

Föreningen redovisar sitt tionde verksamhetsår följande ekonomiska resultat:

Föreningens rörelseintäkter uppgick till 1 128 854 kr (1 113 000 kr).

Rörelsekostnaderna uppgick till 744 797 kr (784 104 kr).

Resultat efter avskrivningar, finansiella kostnader och skatter uppgick till + 228 878 kr (+ 13 770 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. Föreningen har tidigare beslutat om försäljning av råvind. Råvinden förutsätts ej kunna bilda egen lägenhet utan slås samman med underliggande lägenheter för bildandet av etagelägenheter. Under året har nya medlemmar flyttat in i samtliga berörda lägenheter och inga nya diskussioner har skett. Värdering är gjord av BJ Värdering AB (April 2007).

Marknadsvärde råvind är 17 000 kr / kvm blivande boarea.

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust överföres i ny räkning:

Balanserade vinstmedel	618 470 kr
Årets resultat	228 878 kr
Av årets resultat avsätts till underhållsfond	83 400 kr
Av årets resultat överföres i ny räkning	145 478 kr
	<hr/>
	228 878 kr
Överföres i ny räkning	763 948 kr

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

**Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21**

Org nr 769601-5457

**Resultaträkning**

Belopp i kronor	Not	2009	2008
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Intäkter	1	1 128 854	1 113 000
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskötsel	2	-84 011	-91 614
Reparationer	3	-61 891	-14 041
Underhåll	4	-44 579	-138 660
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-357 426	-324 005
Övriga driftskostnader	6	-56 496	-55 287
Fastighetsskatt	7	-29 256	-27 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-77 242	-97 755
Personalkostnader	9	-26 284	-25 627
<b>S:a Rörelsekostnader före avskrivningar</b>		<b>-737 185</b>	<b>-774 589</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>391 669</b>	<b>338 412</b>
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar	12,13	-7 612	-9 515
<b>Rörelseresultat</b>		<b>384 057</b>	<b>328 897</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 617	1 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-159 796	-316 594
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>228 878</b>	<b>14 248</b>
<b>SKATT</b>			
Inkomstskatt		0	-478
<b>Årets Resultat</b>		<b>228 878</b>	<b>13 770</b>

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21  
Org nr 769601-5457

## Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	19 327 680	19 327 680
Inventarier	13	30 446	38 058
		<u>19 358 126</u>	<u>19 365 738</u>
<b>S:a Anläggningstillgångar</b>		<b>19 358 126</b>	<b>19 365 738</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	14	28 936	30 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20 348	19 435
		<u>49 284</u>	<u>49 969</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	399 470	358 997
		<u>399 470</u>	<u>358 997</u>
<b>S:a Omsättningstillgångar</b>		<b>448 754</b>	<b>408 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 806 880</b>	<b>19 774 704</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
17			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 193 000	5 193 000
Fond för yttre underhåll		1 223 722	1 140 322
		<u>6 416 722</u>	<u>6 333 322</u>
<b>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>			
Balanserade vinstmedel		618 470	688 100
Årets resultat		228 878	13 770
Värderegleringsfond		5 665 500	5 665 500
		<u>6 512 848</u>	<u>6 367 370</u>
<b>S:a Eget kapital</b>		<b>12 929 570</b>	<b>12 700 692</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	6 531 250	6 656 250
		<u>6 531 250</u>	<u>6 656 250</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
19			
Leverantörsskulder		30 580	139 755
Skatteskulder		57 334	116 254
Förutbetalda avgifter och hyror		62 706	43 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 440	117 849
		<u>346 060</u>	<u>417 762</u>
<b>S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>19 806 880</b>	<b>19 774 704</b>
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		12 700 000	12 700 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

**Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21**

Org nr 769601-5457

**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:	Ingen avskrivning
Mark	Ingen avskrivning
Inventarier:	Inventarier skrivs av med 20% per år på bokfört restvärde.

	2009	2008
<b>Not 1 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	1 104 000	1 104 000
Hyror förråd	14 250	6 600
Intäkter överlåtelse/pantsättning	9 988	2 400
Debiterad indrivning	610	0
Öresutjämning	6	0
	<b>1 128 854</b>	<b>1 113 000</b>
<b>Not 2 Fastighetskötsel</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	11 249	15 087
Fastighetsskötsel enligt beställning	8 789	8 930
Städning, entreprenad	42 420	47 487
Mattor	6 184	0
Sotning	4 970	0
Hissbesiktning	1 309	1 145
Gård	932	6 662
Serviceavtal	0	4 020
Hisserviceavtal	2 310	2 310
Serviceavtal värme	5 630	5 520
Förbrukningsmaterial	218	454
	<b>84 011</b>	<b>91 614</b>
<b>Not 3 Reparationer</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Portar	6 750	0
Lås	9 375	1 050
Tvättstuga	2 750	0
VVS	0	8 123
Värmeanläggning	8 587	0
Elinstallation	6 281	0
Hiss	28 148	4 868
Vattenskada	0	0
	<b>61 891</b>	<b>14 041</b>

<b>Not 4 Underhåll</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Byggnad	28 750	0
	Värmeanläggning	15 829	0
	Fasad	0	54 042
	Gård	0	84 618
		<b>44 579</b>	<b>138 660</b>

<b>Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Elkostnad	47 786	57 297
	Värmekostnad	233 894	194 893
	Vattenkostnad	39 986	41 695
	Sophämtning	23 786	20 992
	Grovsopor	11 974	9 128
		<b>357 426</b>	<b>324 005</b>

<b>Not 6 Övriga driftskostnader</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsförsäkring	30 740	29 271
	Självrisk	20 500	20 500
	Kabel-TV-avgift	5 256	5 516
		<b>56 496</b>	<b>55 287</b>

<b>Not 7 Fastighetsskatt och taxeringsvärde</b>			
	Byggnad	Mark	Totalt
Taxeringsvärden bostäder	15 600 000 kr	12 200 000 kr	27 800 000 kr
Taxeringsvärden lokaler	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>15 600 000 kr</b>	<b>12 200 000 kr</b>	<b>27 800 000 kr</b>

<b>Fastighetsskatt Bostäder</b>		Antal lgh	Totalt
Takregel 1272 kronor per lägenhet		23	29 256 kr

<b>Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Revisionsarvode - extern	14 282	13 000
	Medlems-/styrelsemöten	0	1 250
	Förvaltningsarvode	51 410	39 100
	Administration	4 650	7 552
	Korttidsinventarier	0	11 015
	Konsultarvoden	6 900	25 838
		<b>77 242</b>	<b>97 755</b>

<b>Not 9 Personalkostnader</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Styrelsearvode	20 000	19 500
	Arbetsgivaravgifter	6 284	6 127
		<b>26 284</b>	<b>25 627</b>

<b>Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Utdelning Brandkontoret, ej skattepliktiga	4 240	0
	Ränteintäkter	0	1 710
	Dröjsmålsränta avgift, hyr	337	0
	Skatteränta - ej skattepliktig	40	236
		<b>4 617</b>	<b>1 946</b>

<b>Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Låneräntor	159 796	301 396
	Ränta checkräkning	0	130
	Kostnadsräntor skattekontot	0	15 068
		<b>159 796</b>	<b>316 594</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

<u>Byggnader</u>	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	13 860 833	13 860 833
Bokfört värde vid årets slut	<b>13 860 833</b>	<b>13 860 833</b>

<u>Fastighetsförbättringar</u>	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	5 466 847	5 466 847
Bokfört värde vid årets slut	<b>5 466 847</b>	<b>5 466 847</b>

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

**Not 13 Inventarier**

<u>Inventarier</u>	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	191 573	191 573
Bokfört värde vid årets slut	<b>191 573</b>	<b>191 573</b>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-153 515	-144 000
Årets avskrivning enligt plan	-7 612	-9 515
Vid årets slut	<b>-161 127</b>	<b>-153 515</b>

Planenligt restvärde vid årets slut **30 446** **38 058**

**S:a Inventarier** **30 446** **38 058**

**Not 14 Övriga fordringar**

	2009-12-31	2008-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 071	8 435
Avräkningskonto skatt	17 028	16 586
Övriga kortfristiga fordringar	1 837	5 513
	<b>28 936</b>	<b>30 534</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda kostnader	20 348	19 435
	<b>20 348</b>	<b>19 435</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea 3204 17 01765	399 470	358 997
	<b>399 470</b>	<b>358 997</b>


**Not 17 Eget kapital**

<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	5 193 000	1 140 322	
Årets tillskjutna medel	0	83 400	
Årets ianspråktaga medel	0	0	
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 193 000</b>	<b>1 223 722</b>	
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Värdereglering sfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Vid årets början	5 665 500	688 100	13 770
Förändringa av fond för yttre underhåll	0	-83 400	
Disposition enligt föreningsstämmobeslut		13 770	-13 770
Årets resultat			228 878
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 665 500</b>	<b>618 470</b>	<b>228 878</b>



<b>Not 18 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Nordea 3978 85 10299 rörlig ränta	2 968 750	2 968 750
Nordea 3978 81 72504	3 562 500	3 687 500
	<b>6 531 250</b>	<b>6 656 250</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Leverantörsskulder</b>		
Leverantörsskulder	30 580	139 755
	<b>30 580</b>	<b>139 755</b>
<b>Skatteskulder</b>		
Skatteskulder	29 256	28 078
Kvarstående skatt	28 078	88 176
	<b>57 334</b>	<b>116 254</b>
<b>Förutbetalda avgifter och hyror</b>		
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	62 692	43 900
Restbelopp avgifter och hyror	14	4
	<b>62 706</b>	<b>43 904</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna arvoden	20 000	19 500
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 127
Upplupna utgiftsräntor	5 127	17 118
Övriga interimsskulder	164 029	75 104
	<b>195 440</b>	<b>117 849</b>

Stockholm den 30 april 2010



Jan Friden



Johan Svensson



Åsa Asplund

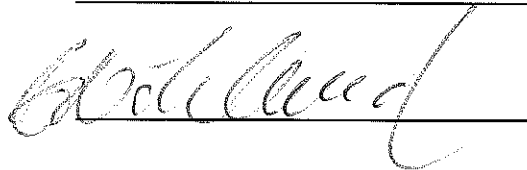


Thomas Carlsson



Jonas Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2010



## 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 2009. 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 2009.

Stockholm i april 2010

  
Håkan Stenkvist

  
Göran Wiklund