



Nebulosan 21

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21

Org nr 769601-5457

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21
Org nr 769601-5457

Förvaltningsberättelse 2010

Styrelsen för Brf Nebulosan 21 (org.nr. 769601-5457), Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2010.

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:

Thomas Carlsson	Ordförande
Charlotte Karlsson	Ledamot, kassör
Åsa Asplund	Ledamot
Annika Berntsson Thöldte	Ledamot
Jonas Svensson	Ledamot
Amanda Haworth-Wiklund	Suppleant
Lahib Al Falahe	Suppleant

Revisorer

Håkan Stenkvist (HST Ekonomtjänster)	Extern Revisor
Göran Wiklund	Intern Revisor
Jan Fridén	Intern Revisorsuppleant

Valberedning

Johan Svensson
Åsa Wesshagen
Annika Berntsson Thöldte

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett: Lovén/Rademacher har köpt av Dymor

Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-19
Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har utförts av Paveco.
Ekonomisk förvaltning har skötts av Brolin Ombildning & Förvaltning.
Lägenhets- och medlemsregister har förts av Brolin Ombildning & Förvaltning.
Nyckelansvarig har Kristian Thöldte och Åsa Asplund varit.

Styrelsearvoden

Under året har arvoden utgått till sammanlagt 19 995 kr exklusive sociala kostnader.

Fastigheten

Det totala taxeringsvärdet för fastigheten (mark och byggnad) var 2010-12-31 36 400 000 kr.
Löpande tillsyn av fastigheten har utförts av Paveco.
Hisstillsyn har utförts av AB City Hiss.
Kabel-TV tillhandahålls av Com Hem.

Viktigare händelser under 2010

Kristan Töldte sa upp sitt uppdrag som fastighetsskötare. Detta uppdrag övergick till Paveco
Nya kopparrör har monterats och isolering av rör har gjorts i källaren. Kostnaden uppgick till 7 000 kr.
Energideklaration har gjorts för fastigheten vilket innebär förbättrad energiprestanda.
Styrelsen tecknade medlemskap för föreningen hos SBC.
Styrelsen beslutade att i september anlita fastighetsjuristen Patrik Rosén på Brolin Ombildning & Förvaltning för att reda ut ett pågående ärende.
Solna Rör har genomfört filmning av samtliga stammar i gathus och gårdhus.
Paveco har anlits för kvartalsvis städning av tvättstugan.
Styrelsen har tagit beslut om att installera fiberinternetkoppling i fastigheten. Föreningen kommer att stå för årsavgiften.
Upprättande av hemsida för Nebulosan 21.
Två stycken balkongbyggen.
Stambyten har skett i två lägenheter under året och fler förväntas genomföras under 2011.

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 in-teckningslån (2st) var vid årsslutet 6 406 250 kr.
Lånen var vid årets slut placerade till rörlig ränta.
Hypotekslån 3 437 500 kr. Rörlig ränta 2,130%
Hypotekslån 2 968 750 kr. Rörlig ränta 2,613%

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 1 307 122 kr.

Ekonomiskt resultat

Föreningen redovisar sitt trettonde verksamhetsår följande ekonomiska resultat:

Föreningens rörelseintäkter uppgick till 1 123 210 kr (1 128 854 kr).
Rörelsekostnaderna uppgick till 747 627 kr (744 797 kr).
Resultat efter avskrivningar, finansiella kostnader och skatter uppgick till + 272 394 (228 878kr).

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust överföres i ny räkning:

Balanserade vinstmedel	763 948
Årets resultat	272 394
	<hr/>
	1 036 342
Av årets resultat avsätts till underhållsfond	109 200
Av årets resultat överföres i ny räkning	163 194
	<hr/>
	272 394
Överföres i ny räkning	927 142

Avsättningen till föreningens underhållsfond föreslås öka till 109 200 pga att taxeringsvärdet nu uppgår till 34 600 000 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	2010	2009
RÖRELSEINTÄKTER			
Intäkter	1	1 123 210	1 128 854
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskötsel	2	-90 154	-84 011
Reparationer	3	-16 081	-61 891
Underhåll	4	-24 089	-44 579
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-415 236	-357 426
Övriga driftskostnader	6	-37 925	-56 496
Fastighetsskatt	7	-29 371	-29 256
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-102 720	-77 242
Personalkostnader	9	-25 962	-26 284
S:a Rörelsekostnader före avskrivningar		-741 538	-737 185
Rörelseresultat före avskrivningar		381 672	391 669
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar	,	-6 089	-7 612
Rörelseresultat		375 583	384 057
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	9 348	4 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-112 537	-159 796
Resultat efter finansiella poster		272 394	228 878
SKATT			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		272 394	228 878

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	12		
Byggnader och mark		19 327 680	19 327 680
Pågående arbeten		175 772	0
Inventarier		24 357	30 446
		<u>19 527 809</u>	<u>19 358 126</u>
S:a Anläggningstillgångar		19 527 809	19 358 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	6 967	28 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	20 563	20 348
		<u>27 530</u>	<u>49 284</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	383 808	399 470
		<u>383 808</u>	<u>399 470</u>
S:a Omsättningstillgångar		411 338	448 754
SUMMA TILLGÅNGAR		19 939 147	19 806 880
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	16		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 193 000	5 193 000
Fond för yttre underhåll		1 307 122	1 223 722
		<u>6 500 122</u>	<u>6 416 722</u>
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserade vinstmedel		763 948	618 470
Årets resultat		272 394	228 878
Värderegleringsfond		5 665 500	5 665 500
		<u>6 701 842</u>	<u>6 512 848</u>
S:a Eget kapital		13 201 964	12 929 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	17	6 406 250	6 531 250
		<u>6 406 250</u>	<u>6 531 250</u>
KORTFRISTIGA SKULDER	18		
Leverantörsskulder		16 340	30 580
Skatteskulder		58 627	57 334
Övriga kortfristiga skulder		-1 662	0
Förutbetalda avgifter och hyror		63 479	62 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 149	195 440
		<u>330 933</u>	<u>346 060</u>
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 939 147	19 806 880
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 inget 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.

	2010	2009
Not 1 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	1 104 002	1 104 000
Hyror förråd	5 974	14 250
Intäkter överlåtelse/pantsättning	7 048	9 988
Debiterad indrivning	250	610
Öresutjämning	-1	6
Försäkringsersättningar	5 937	0
	1 123 210	1 128 854
Not 2 Fastighetskötsel		
	2010	2009
Fastighetsskötsel entreprenad	22 000	11 249
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 793	8 789
Städning, entreprenad	43 936	42 420
Städning enl. beställning	463	0
Mattor	6 556	6 184
Sotning	0	4 970
Hissbesiktning	1 333	1 309
Gård	3 671	932
Hisserviceavtal	2 441	2 310
Serviceavtal värme	5 793	5 630
Förbrukningsmaterial	2 168	218
	90 154	84 011
Not 3 Reparationer		
	2010	2009
Portar	4 233	6 750
Lås	3 669	9 375
Tvättstuga	0	2 750
Värmeanläggning	2 560	8 587
Ventilation	652	0
Eiinstallation	0	6 281
Hiss	2 084	28 148
Tak	2 883	0
	16 081	61 891

Not 4 Underhåll		2010	2009
Byggnad		0	28 750
Värmeanläggning		0	15 829
VVS		24 089	0
		24 089	44 579
Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning		2010	2009
Elkostnad		42 982	47 786
Värmekostnad		246 274	233 894
Vattenkostnad		31 368	39 986
Sophämtning		24 798	23 786
Grovsopor		7 619	11 974
Snöröjning		62 195	0
		415 236	357 426
Not 6 Övriga driftskostnader		2010	2009
Fastighetsförsäkring		31 494	30 740
Självrisk		1 000	20 500
Kabel-TV-avgift		5 431	5 256
		37 925	56 496
Not 7 Fastighetsskatt och taxeringsvärde			
	Byggnad	Mark	Totalt
Taxeringsvärden bostäder	15 600 000 kr	20 800 000 kr	36 400 000 kr
Taxeringsvärden lokaler	0 kr	0 kr	0 kr
Totalt	15 600 000 kr	20 800 000 kr	36 400 000 kr
Fastighetsskatt Bostäder	Antal lgh	Totalt	
Takregel 1277 kronor per lägenhet	23	29 371 kr	
Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		2010	2009
Revisionsarvode - extern		10 000	14 282
Förvaltningsarvode		56 558	51 410
Administration		6 637	4 650
Konsultarvoden		29 525	6 900
		102 720	77 242
Not 9 Personalkostnader		2010	2009
Styrelsearvode		19 995	20 000
Arbetsgivaravgifter		5 967	6 284
		25 962	26 284
Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2010	2009
Utdelning Brandkontoret, ej skattepliktiga		6 625	4 240
Dröjsmålsränta avgift, hyr		2 723	337
Skatteränta - ej skattepliktig		0	40
		9 348	4 617
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter		2010	2009
Låneräntor		112 525	159 796
Kostnadsräntor skattekontot		12	0
		112 537	159 796

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

<u>Byggnader</u>	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	13 860 833	13 860 833
Bokfört värde vid årets slut	13 860 833	13 860 833

<u>Fastighetsförbättringar</u>	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	5 466 847	5 466 847
Bokfört värde vid årets slut	5 466 847	5 466 847

<u>Pågående arbeten</u>	
Bokfört värde vid årets början	0
Nyanskaffningar, stambyte	175 772
Bokfört värde vid årets slut	175 772

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

Inventarier

<u>Inventarier</u>	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	191 573	191 573
Bokfört värde vid årets slut	191 573	191 573

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-161 127	-153 515
Årets avskrivning enligt plan	-6 089	-7 612
Vid årets slut	-167 216	-161 127

Planenligt restvärde vid årets slut **24 357** **30 446**

S:a Inventarier **24 357** **30 446**

Not 13 Övriga fordringar	2010-12-31	2009-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 092	10 071
Avräkningskonto skatt	38	17 028
Övriga kortfristiga fordringar	1 837	1 837
	6 967	28 936

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda kostnader	20 563	20 348
	20 563	20 348

Not 15 Kassa och bank	2010-12-31	2009-12-31
Nordea 3204 17 01765	383 808	399 470
	383 808	399 470

Not 16 Eget kapital

<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	5 193 000	1 223 722	
Årets tillskjutna medel	0	83 400	
Årets ianspråktagna medel	0	0	
Vid årets slut	5 193 000	1 307 122	
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Värederegleringsfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Vid årets början	5 665 500	618 470	228 878
Förändringa av fond för yttre underhåll	0	-83 400	
Disposition enligt föreningsstämmobeslut		228 878	-228 878
Årets resultat			272 394
Vid årets slut	5 665 500	763 948	272 394

Not 17 Skulder till kreditinstitut	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Nordea 3978 85 10299 rörlig ränta	2 968 750	2 968 750
Nordea 3978 81 72504	3 437 500	3 562 500
	6 406 250	6 531 250
Not 18 Kortfristiga skulder	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	16 340	30 580
	16 340	30 580
Skatteskulder		
Skatteskulder	29 371	29 256
Kvarstående skatt	29 256	28 078
	58 627	57 334
Övriga kortfristiga skulder		
Balkongavräkning	-3 538	0
Övriga kortfristiga skulder	1 876	0
	-1 662	0
Förutbetalda avgifter och hyror		
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	63 465	62 692
Restbelopp avgifter och hyror	14	14
	63 479	62 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 282	6 284
Upplupna utgiftsräntor	13 766	5 127
Övriga interimsskulder	154 101	164 029
	194 149	195 440

Stockholm den 2011-04-20



Thomas Carlsson

Charlotte Karlsson

Åsa Asplund


Annika Berntsson Thöldte

Jonas Svensson





Min revisionsberättelse har avgivits den

April - 2011

