

## Signera Årsredovisning 2022

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 132-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 145027 byte

Hashvärde SHA256:

e931d62d1c64636637acb318e1daed5f3ecdf0ff74693a8e180c56b3235d2b46

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 4:

**ERLAND WIVANGER**

Signerat med BankID 2023-05-09 16:22 Ref: 3783957d-4e91-4e72-b9aa-7815d7e50360

**JOHAN HANWIN**

Signerat med BankID 2023-05-09 21:06 Ref: f6e47ae2-d7ac-4e8e-8cc7-b23f2423c8bc

**Mats Christer Svanberg**

Signerat med BankID 2023-05-12 09:41 Ref: 29dfe979-50b0-43c5-b899-a89c628c8821

**Catrin Moberg**

Signerat med BankID 2023-05-17 09:54 Ref: a223f8bf-01e6-4572-91b5-3372b83b34f3

# Årsredovisning

för

## BRF Nebulosan 15

716421-6108

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF Nebulosan 15, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret har mindre reparations och underhållsarbeten utförts tex renovering av entrédörren, byte av portlåsssystem samt underhåll av avloppsstammar i en av lokalerna ut mot gatan, I övrigt har året varit ett normalår utan några större väsentliga händelser avseende underhåll.

Under senare delen av räkenskapsåret inleddes en period av stigande räntenivåer samt ökade energipriser drivna av omvärldsfaktorer. Detta fick inte något större genomslag under räkenskapsåret då föreningens lån till allra största delen var tagna med bundna räntor samt att fastigheten har fjärrvärme. Vid fortsatt stigande räntenivåer kan räntekostnaderna för föreningen komma att öka markant när de bundna lånen förfaller till omläggning vilket i sin tur kan medföra höjda avgifter för medlemmarna som finansiering.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 11 medlemslägenheter med bostadsrätt. Därutöver förfogar föreningen över 3 lokaler som hyrs ut.

### Medlemsinformation

Föreningen består av 11 medlemslägenheter.  
Antal medlemmar vid årets början: 15 st  
Antal tillkommande medlemmar under året: 1 st  
Antal avgående medlemmar under året: 1 st  
Antal medlemmar vid årets slut: 15 st

### Arvoden

Arvoden har utgått till styrelsen om totalt ett prisbasbelopp.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

## **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Swanberg	Ordförande
Erland Wivanger	Ledamot
Johan Hanwin	Ledamot
Alexander Lidén	Suppleant
Lars Linden	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 2 protokollfört sammanträde under året.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alexander Lidén och Marie Svanberg.

## **Förvaltning**

Föreningens förvaltning har skötts av Botema Fastighets AB.

## **Stämmor**

Föreningsstämma hölls 2022-06-22

## **Föreningens ekonomi**

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 017	2 177	1 747	1 711	1 676
Resultat efter finansiella poster	4	348	12	17	-448
Soliditet (%)	30	30	30	30	30
Årsavgift, per kvm bostadsrättsyta (kr)	321	321	321	321	321
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	21 832	22 063	22 318	22 622	22 927
Räntekänslighet (%)*	14	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	99	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	433	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättyta av föreningen fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med denna procentsats

Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad minus fakturerad fjärrvärme i förhållande till kvm totalyta.

Sparande per kvm totalyta(kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

\*Nytt nyckeltal från 2022

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 281 891	3 062 060	1 509 630	-9 905 605	347 906	13 295 882
Disp av föreg års resultat				347 906	-347 906	0
Förändring under året			147 078	-147 078	4 330	4 330
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 281 891</b>	<b>3 062 060</b>	<b>1 656 708</b>	<b>-9 704 777</b>	<b>4 330</b>	<b>13 300 212</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 704 777
årets vinst	4 330
	<b>-9 700 447</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	205 638
i ny räkning överföres	-9 906 085
	<b>-9 700 447</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 016 835	2 177 609
Övriga rörelseintäkter	2	168 166	177 494
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 185 001</b>	<b>2 355 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-669 371	-437 741
Driftskostnader	4	-270 641	-380 860
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-112 338	-155 004
Personalkostnader	6	-63 455	-63 461
Avskrivningar	7	-773 433	-769 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 889 238</b>	<b>-1 806 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>295 763</b>	<b>548 176</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 471	-200 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 433</b>	<b>-200 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 330</b>	<b>347 906</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 330</b>	<b>347 906</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	39 070 114	39 839 975
Inventarier, verktyg och installationer	9	32 148	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 102 262</b>	<b>39 839 975</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**39 102 262**

**39 839 975**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		525 371	512 548
Övriga fordringar		15 406	23 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 256	55 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>596 033</b>	<b>591 862</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 575 291	3 169 914
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 575 291</b>	<b>3 169 914</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 171 324</b>	<b>3 761 776</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**43 273 586**

**43 601 751**



## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		21 343 951	21 343 951
Fond för yttre underhåll		1 656 708	1 509 630
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 000 659</b>	<b>22 853 581</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-9 704 777	-9 905 605
Årets resultat		4 330	347 906
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 700 448</b>	<b>-9 557 699</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 300 211</b>	<b>13 295 882</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 129 667	14 995 480
Övriga skulder	11	178 000	178 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 307 667</b>	<b>15 173 480</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 580 056	14 017 705
Leverantörsskulder		107 557	146 567
Skatteskulder		1 969	1 250
Övriga skulder		166 424	282 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		809 701	684 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 665 707</b>	<b>15 132 389</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 273 586 43 601 751

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 330	347 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	773 433	769 861
Betald skatt	677	-8 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>778 440</b>	<b>1 109 140</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-12 823	-501 570
Förändring av kortfristiga fordringar	8 694	-22 166
Förändring av leverantörsskulder	-39 010	99 617
Förändring av kortfristiga skulder	9 257	498 623
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>744 558</b>	<b>1 183 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-35 719	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-35 719</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-303 462	-235 346
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-303 462</b>	<b>-235 346</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>405 377</b>	<b>948 298</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 169 914	2 221 615
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 575 291</b>	<b>3 169 913</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktas i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	20
Stamreovering	20
Hiss/vind	40
Fasad/ombyggnad	40
Ventilation	15
Undercentral	15
Fjärrvärme	20
Markanläggning	20
Passagesystem	10

### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	422 712	422 712
Hyror lokaler	1 502 663	1 672 637
Fast.skatt	91 460	82 260
	<b>2 016 835</b>	<b>2 177 609</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Utdelning Brandkontoret	8 832	8 448
Tillägg balkong	12 720	20 300
Bränsletillägg m moms	15 000	15 000
Fjärrvärme avg	129 948	129 948
Överlåtelseavg och pant.avg	1 666	3 798
	<b>168 166</b>	<b>177 494</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-298 211	-70 536
El	-51 399	-37 746
Värme	-223 557	-242 460
Vatten och avlopp	-32 585	-30 269
Sophämtning/renhållning	-56 720	-52 181
Källsortering	-6 898	-4 549
Öresutjämning	-1	0
	<b>-669 371</b>	<b>-437 741</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-60 413	-63 603
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 494	-5 059
Hisservice	-10 442	-30 472
Övriga fastighetskostnader	-9 152	-105 506
Fastighetsförsäkring	-56 262	-54 832
Kabel-tv	-1 850	-1 679
Fastighetsskatt	-108 169	-96 850
Snöröjning	-22 860	-22 859
Öresutjämning	1	0
	<b>-270 641</b>	<b>-380 860</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-28 000	-27 000
Förändring res revisor	-2 594	-962
Rådgivning	-41 781	-84 375
Fastighetsförvaltning	-34 732	-33 781
Bankkostnader	-5 231	-8 886
	<b>-112 338</b>	<b>-155 004</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	-48 255	-47 600
Lagstadgade sociala avgifter	-15 200	-15 861
	<b>-63 455</b>	<b>-63 461</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-168 511	-168 511
Ombyggnad	-601 350	-601 350
Inventarier	-3 572	0
	<b>-773 433</b>	<b>-769 861</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	31 531 806	31 531 806
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 531 806</b>	<b>31 531 806</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 027 440	-1 858 929
Årets avskrivningar enligt plan	-168 511	-168 511
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 195 951</b>	<b>-2 027 440</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 335 855</b>	<b>29 504 366</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	25 800 000	20 400 000
Mark	42 746 000	28 626 000
	<b>68 546 000</b>	<b>49 026 000</b>

**Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	59 400 000	40 800 000
Lokaler	9 146 000	8 226 000
	<b>68 546 000</b>	<b>49 026 000</b>

**Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad**

Vid årets början	15 737 635	15 737 635
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 737 635</b>	<b>15 737 635</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-5 402 026	-4 800 676
Årets avskrivningar enligt plan	-601 350	-601 350
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 003 376</b>	<b>-5 402 026</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 734 259</b>	<b>10 335 609</b>
--------------------------------------------	------------------	-------------------

**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

Byggnader och mark	29 335 855	29 504 366
Ombyggnad	9 734 259	10 335 609
	<b>39 070 114</b>	<b>39 839 975</b>

**Not 9 Inventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	35 720	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 720</b>	<b>0</b>
Försäljningar/utrangeringar	-3 572	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 572</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 148</b>	<b>0</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB 56622	0,570	2023-10-30	4 366 880	4 411 440
Stadshypotek AB 56623	0,570	2023-10-30	4 558 176	4 604 688
Stadshypotek AB 69026	1,120	2025-12-30	1 428 750	1 440 000
Stadshypotek AB 74877	1,400	2027-01-30	4 597 551	4 657 551
Stadshypotek AB 157351	0,570	2025-01-30	2 206 888	2 229 352
Stadshypotek AB 16823	1,730	2027-03-01	1 845 000	1 865 000
Stadshypotek AB 174295	0,700	2025-04-30	870 000	890 000
Stadshypotek AB 186191	2,925	2023-06-08	925 000	935 000
Stadshypotek AB 199052	2,696	2023-08-08	1 855 000	1 875 000
Stadshypotek AB 205964	0,740	2025-09-01	1 420 000	1 420 000
Stadshypotek AB 206450	2,945	2023-09-07	937 500	947 500
Stadshypotek AB 206451	2,945	2023-09-07	937 500	947 500
Stadshypotek AB 208691	3,940	2024-09-30	1 421 250	1 436 250
Stadshypotek AB 220817	3,940	2024-09-30	1 340 228	1 353 904
			<b>28 709 723</b>	<b>29 013 185</b>
Kortfristig skuld:			13 580 056	14 017 705

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	178 000	178 000
	<b>178 000</b>	<b>178 000</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm 2023

Christer Svanberg  
Ordförande

Erland Wivanger  
Ledamot

Johan Hanwin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB