



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a med säte i Stockholm org.nr. 702001-5165 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1920. Föreningens stadgar registrerades senast 2008-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nebulosan 1	1880-12-31	1881

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Iförsäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2153

Totalt 26 objekt

2153

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 7 st 2 rok, 9 st 3 rok, 5 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Ek	Ordförande	2021-07-21	2022-04-25
Jonas Lindqvist	Ordförande	2022-04-26	
Lena Lytle	Ledamot	2019-05-28	2022-04-25
Peter Lundberg	Ledamot	2019-05-28	
Eva Fromholz	Ledamot	2019-05-28	2022-04-25
Niclas Gustavsson	Ledamot	2018-12-10	2022-04-25
Jenny Tavassoli	Ledamot	2022-04-26	
Anders Nyström	Ledamot	2022-04-26	
Hampus Berg	Suppleant	2021-07-21	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulf Ek, Jonas Lindqvist, Anders Nyström.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Internrevisorer har varit: Hilde Staaf och Ingrid Näsström valda av föreningen.

Suppleant i styrelsen är Hampus Berg

Valberedning har varit: Mats Andersson och Fanny Boijesen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-13. På stämman deltog 26 av totalt 28 lägenheter var representerade var av 2 representerades med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts 2022.

Årsavgifter

Under året har en årsavgiftshöjning genomförts med 2% per den 1 juli 2022 enligt uppdrag från föreningsstämman den 2022-03-13. Styrelsen fattade beslut 2022-12-12 om att föreslå föreningsstämman en avgiftshöjning med ytterligare 10% fr.o.m. 1 april 2023. Föreningsstämman den 26 februari 2023 godkände förslaget och höjningen är genomförd enligt uppdrag från stämman.

Åtgärder

Två tvättmaskiner ha installerats i föreningens tvättstuga.

Föreningen har i samarbete med leverantören av fjärrvärme, Stockholm Exergi, genomfört åtgärder för att minska föreningens energiförbrukning.

Föreningen har genomfört partiella stambyten av fyra kök och fyra WC samtliga på Västmannagatan 39.

Gångmatta i entré till Observatoriegatan 16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Balkonger. Nyinstallation
2007	Fjärrvärme. Nyinstallation
2012	Vindslägenheter. Nybyggnation
2012	Nya elstigar till samtliga lägenheter och trapphus
2012	Nytt yttertak
2012	Fönster mot gatan. Renovering och målning
2012	Gatufasad. Renovering av fasad
2012	Trapphus. Målning av trapphus, Västmannagatan 39
2012	Bredband. Nyinstallation samtliga lägenheter
2012	Hissar. Nyinstallation
2014	Fönster mot gården. Målning
2016	Torktumlare/torkskåp. Utbyta
2020	Stambyte, etapp 1 (källarplan)
2021	Stambyte av tre badrum och två kök/WC/dusch enligt fas två partiella byten
2022	Stambyte av 4 kök och fyra WC, partiella byten, Västmannagatan 39
2022	2 tvättmaskiner. Utbyta
2022	Gångmatta i entré till Observatoriegatan 16

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
Inom 5 år	Fortsatt partiellt stambyte
Inom 1-3 år	Målning fönster mot gatan
Inom 3-5 år	Fasad och fönsterrenovering, gårdsfasad
Inom 1-3 år	Ny avfallslösning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostäder överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	58	184	208	174	141
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	140	143	154	161
Driftskostnad, kr/kvm	498	386	346	377	408
Årsavgifter, kr/kvm	511	505	505	505	505
Totala intäkter, kr/kvm	555	570	554	552	552
Nettoomsättning, tkr	1 307	1 350	1 311	1 302	1 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	-430	24	-1 250	-40	-40
Soliditet, %	94	96	93	92	94

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 301	0	0	39 301
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 638 054	0	-240 109	5 397 945
S:a bundet eget kapital, kr	5 677 355	0	-240 109	5 437 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	379 091	24 231	240 109	643 430
Årets resultat, kr	24 231	-24 231	-429 959	-429 959
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	403 322	0	-189 850	213 471
S:a eget kapital, kr	6 080 677	0	-429 959	5 650 717

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 240 109 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	403 321
Årets resultat, kr	-429 959
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-26 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	394 409
Balanseras i ny räkning, kr	127 771

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 307 448	1 350 054
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 537 991	-1 109 228
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 833	-45 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 790	-171 790
Summa rörelsekostnader		-1 744 614	-1 326 044
Rörelseresultat		-437 166	24 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 207	285
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	0	-64
Summa finansiella poster		7 207	221
Årets resultat		-429 959	24 231

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	<u>4 663 412</u>	<u>4 835 202</u>
		4 663 412	4 835 202
Summa anläggningstillgångar		<u>4 663 412</u>	<u>4 835 202</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45	0
Övriga fordringar	Not 7	384 252	510 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>49 529</u>	<u>51 242</u>
		433 826	561 435
Kassa och bank	Not 9	944 845	927 059
Summa omsättningstillgångar		<u>1 378 671</u>	<u>1 488 494</u>
Summa tillgångar		<u>6 042 083</u>	<u>6 323 696</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 301	39 301
Yttre underhållsfond	5 397 945	5 638 054
	<u>5 437 246</u>	<u>5 677 355</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	643 430	379 091
Årets resultat	-429 959	24 231
	<u>213 472</u>	<u>403 321</u>
Summa eget kapital	<u>5 650 718</u>	<u>6 080 676</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	129 561	71 418
Övriga skulder	Not 10 67 188	67 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 194 616	104 413
	<u>391 365</u>	<u>243 019</u>
Summa skulder	<u>391 365</u>	<u>243 019</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 042 083</u>	<u>6 323 696</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-429 959	24 231
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	171 790	171 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	-258 168	196 021
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 332	18 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	148 346	-185 013
Kassaflöde från löpande verksamhet	-106 490	29 552
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-106 490	29 552
Likvida medel vid årets början	1 427 571	1 398 019
Likvida medel vid årets slut	1 321 081	1 427 572

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 2,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 208 394	1 196 448
Bredband	83 664	83 624
Övriga intäkter	15 390	69 982
Bruttoomsättning	<u>1 307 448</u>	<u>1 350 054</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	123 757	152 363
Reparationer	188 411	123 422
El	72 181	33 891
Uppvärmning	383 551	252 135
Vatten	69 793	46 365
Sophämtning	70 882	39 432
Fastighetsförsäkring	48 044	44 395
Kabel-TV och bredband	83 751	83 580
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	42 532	40 852
Förvaltningsarvoden	49 528	45 840
Övriga driftkostnader	11 151	6 844
Planerat underhåll	394 410	240 109
	<u>1 537 991</u>	<u>1 109 228</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	2 690
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 218	2 248
Administrationskostnader	10 021	25 187
Konsultkostnader	19 594	5 431
Medlemsavgifter	0	9 470
	<u>34 833</u>	<u>45 026</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	183	130
Övriga ränteintäkter	7 024	155
	<u>7 207</u>	<u>285</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	0	64
	<u>0</u>	<u>64</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 964 518	5 964 518
Ingående anskaffningsvärde mark	479 500	479 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 444 018	6 444 018
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 608 816	-1 437 026
Årets avskrivningar	-171 790	-171 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 780 606	-1 608 816
Utgående redovisat värde	4 663 412	4 835 202
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	56 000 000
Summa taxeringsvärde	121 000 000	82 000 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	201	186
Skattefordran	7 815	9 495
Avräkningskonto HSB Stockholm	376 236	500 513
	384 252	510 194
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	49 529	51 242
	49 529	51 242
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 9 Kassa och bank		
SBAB	709 764	702 949
Handelsbanken	235 081	224 109
	944 845	927 059
Not 10 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	67 188	67 188
	67 188	67 188
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	115 082	101 253
Övriga upplupna kostnader	79 534	3 160
	194 616	104 413
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Väsentliga händelser efter årets slut	

Föreningen har haft en extra stämma 26 februari 2023.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Nyström

.....
Jenny Tavassoli

.....
Jonas Lindqvist

.....
Peter Lundberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ingrid Näsström

.....
Hilde Staaf

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Undertecknade, som utsetts till revisorer i BF Nebulosan 1 u.p.a, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 1 jan 2022 – 31 dec 2022.

Vi har granskat styrelsens protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om bostadsföreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Någon anledning till anmärkning föreligger inte beträffande de till oss överlämnade redovisningshandlingarna, bostadsföreningens bokföring eller beträffande förvaltningen av bostadsföreningen. Vi anser oss dessutom ha funnit att styrelsen med ansvar och intresse utfört bostadsföreningens angelägenheter.

Då ingen anledning finns till anmärkning eller erinran, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm i maj 2023

Hilde Staaf

Ingrid Näsström

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 09:20:34



PETER LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 11:49:09



ANDERS NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:46:43



JENNY TAVASSOLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 11:18:35



INGRID NÄSSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:31:15



HILDE STAAF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 15:26:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsföreningen Nebulosan 1 u.p.a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGRID NÄSSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:31:48



HILDE STAAF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 15:25:34

