



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nebulosan 1	1937-01-01	1937
Nebulosan 2	1937-01-01	1937
Nebulosan 3	1937-01-01	1937
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	268
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5936
28	p-platser	0
Totalt 139 objekt		6204

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 62 st 2 rok, 6 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Olof Ekdala	Ordförande
Margareta Olsson	Ledamot
Ingrid Hultman	Ledamot
Fredrik Langéen	Ledamot
Emil Falk	Ledamot
Krister Nilsson	HSB Ledamot
Jörgen Persson	Suppleant
Anton Eriksson Rosenqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Olsson, Emil Falk, Fredrik Langéen och Anton Eriksson Rosenqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Margareta Olsson, Ingrid Hultman, Jan Olof Ekdala, Fredrik Langéen.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Joel Asfedai Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Evy Nilsson (sammankallande) och Margot Norén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 18 medlemmar.

Extra föreningsstämma angående installera solceller hölls 2022-11-29. På stämman deltog 18 medlemmar. Stämman beslöt att genomföra projektet att installera solceller.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-14.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Vattenfall AB, elavtal

C4 Energi, uppvärmning med fjärrvärme

Tele 2, kabel-TV

Telenor och Tele 2, bredband
HSB Skåne, ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne, underhållsplansavtal
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Byte av värmeväxlare och cirkulationspump. Byte av torktumlare och torkskåp i hus 3. Ny elkabel installeras av C4 Energi i hus 1.

2020 Ny energisnål tvättmaskin har installerats i hus 2, slutfört vår övernattningslägenhet med ny säkerhetsdörr av stål och underhållsspolning av våra avloppsrör är genomförd i november med gott resultat.

2019 Bytt alla källaramaturer till LED i hus 1. Renoverat lokal i hus 1 till samlings- och övernattningslokal.

2016 Relining av köksstammar.

2010 Ombyggnad av värmesystem (datorstyrning).

2009 Byte av värmeväxlare.

2008 Renovering av trapphus. Byte till säkerhetsdörrar och postboxar.

2007 Markbehållare för sopor.

2006 Nya entrédörrar och porttelefoner.

2004 Fuktskydd av grund och ny dränering. Byte av inkommande vattenledning i hus 1.

2002 Byte av yttertak.

1998 Badrumsrenovering och stambyte (inte alla kök).

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

2023 Installera solceller på taken. Utbyggnad av 11 st nya parkeringsplatser.

2024 Renovering av källargångar.

2026 Fasadrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 20 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	249	239	230	226	193
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	276	309
Räntekänslighet, %	0	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	213	204	186	192	213
Driftskostnad, kr/kvm	383	371	365	371	381
Årsavgifter, kr/kvm	601	601	601	595	589
Totala intäkter, kr/kvm	671	670	664	658	656
Nettoomsättning, tkr	4 160	4 144	4 121	4 083	4 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	894	978	560	837	670
Soliditet, %	92	91	90	75	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	162 230	0	0	162 230
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 123 151	0	2 438	2 125 589
S:a bundet eget kapital, kr	2 285 381	0	2 438	2 287 819
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 304 168	978 404	-2 438	7 280 134
Årets resultat, kr	978 404	-978 404	893 709	893 709
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 282 572	0	891 271	8 173 843
S:a eget kapital, kr	9 567 953	0	893 709	10 461 662

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 190 562 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 282 572
Årets resultat, kr	893 709
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	190 562
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 173 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 173 843

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 159 820	4 144 117
Övriga rörelseintäkter		1 700	11 183
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 161 520	4 155 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 374 366	-2 304 052
Underhåll enligt plan	Not 4	-190 563	-45 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 045	-101 351
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-209 172	-268 129
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 115	-461 115
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 343 260	-3 180 231
RÖRELSERESULTAT		818 260	975 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		80 338	6 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 889	-3 463
SUMMA FINANSIELLA POSTER		75 449	3 335
ÅRETS RESULTAT		893 709	978 404

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 598 780	5 059 895
Pågående nyanläggningar	Not 9	22 281	22 281
Summa materiella anläggningstillgångar		4 621 062	5 082 177
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	3 000 000	3 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000 500	3 000 500
Summa anläggningstillgångar		7 621 562	8 082 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 086	3 619
Kundfordringar		100	0
Avräkningskonto HSB		41 044	36 386
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	30	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 956	55 510
Summa kortfristiga fordringar		167 216	95 544
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 718 750	500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 718 750	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	885 307	1 873 563
Summa kassa och bank		885 307	1 873 563
Summa omsättningstillgångar		3 771 274	2 469 107
SUMMA TILLGÅNGAR		11 392 835	10 551 784

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	162 230	162 230	
Fond för yttre underhåll	2 125 589	2 123 151	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 287 819</u>	<u>2 285 381</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 280 134	6 304 168	
Årets resultat	893 709	978 404	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>8 173 843</u>	<u>7 282 572</u>	
Summa eget kapital	<u>10 461 662</u>	<u>9 567 953</u>	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 16	180 308	190 529
Leverantörsskulder		231 248	224 147
Aktuell skatteskuld		14 596	9 766
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 365	16 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	501 656	542 516
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>931 173</u>	<u>983 831</u>
Summa skulder		<u>931 173</u>	<u>983 831</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>11 392 835</u>	<u>10 551 784</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	818 260	975 069
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	461 115	461 115
	<u>1 279 375</u>	<u>1 436 184</u>
Erhållen ränta	23 409	8 083
Erlagd ränta	-4 889	-3 463
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 297 895</u>	<u>1 440 804</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 085	1 001
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-52 658	-31 903
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 235 153</u>	<u>1 409 901</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-22 281
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-3 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-3 022 281</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 235 153	-1 612 380
Likvida medel vid årets början	2 409 949	4 022 329
Likvida medel vid årets slut	3 645 102	2 409 949
	<u>1 235 153</u>	<u>-1 612 380</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 100 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 725 757	3 725 760
Hysesintäkt lokaler	115 205	97 077
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 125	42 000
Hysesintäkt övrigt	5 475	12 600
Konsumtionsavgift el	201 051	179 771
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 200	31 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 364	23 823
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 643	31 886
	4 159 820	4 144 117
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-74 461	-19 236
El	-300 776	-218 833
Uppvärmning	-771 037	-818 783
Vatten	-246 747	-229 506
Renhållning	-138 420	-151 774
TV, bredband, iptelefoni	-45 841	-45 682
Förvaltningskostnader	-510 090	-534 345
Försäkringar	-65 695	-62 582
Fastighetsskatt	-162 546	-156 836
Övriga driftskostnader	-58 752	-66 477
	-2 374 366	-2 304 052
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-142 488	-27 518
Underhåll installationer	-48 075	0
Underhåll övrigt	0	-18 066
	-190 563	-45 584
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 825	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 476	-12 975
Kostnader överlåtelse och panter	-39 174	-39 945
Föreningsverksamhet	-11 738	-500
Kontorsutrustning och -material	-2 059	-4 201
Konsulter	0	-154
Förbrukningsinventarier	-1 199	0
Medlemsavgifter HSB	-32 200	-32 200
Stämma och styrelse	-2 375	0
	-108 045	-101 351
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-100 250	-115 250
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-16 200	-47 700
Övriga personalkostnader	-3 808	-3 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-25 915	-39 179
	-209 172	-268 129
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-461 115	-461 115
	-461 115	-461 115

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 417 349	19 417 349
Ingående anskaffningsvärde mark	75 530	75 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 492 879	19 492 879

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 432 984	-13 971 869
Årets avskrivningar byggnader	-461 115	-461 115
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 894 099	-14 432 984

Utgående redovisat värde

4 598 780

5 059 895

Redovisade värden byggnader

4 523 250

4 984 365

Redovisade värden mark

75 530

75 530

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Nebulosan 1, Nebulosan 2 och Nebulosan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1937	47 000 000	22 200 000	69 200 000	67 600 000
Lokaler		457 000	0	457 000	510 000
		47 457 000	22 200 000	69 657 000	68 110 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	9 283 700	9 283 700
varav i eget förvar	-9 162 900	-9 162 900
Summa ställda säkerheter	120 800	120 800

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	22 281	0
Årets Investering	0	22 281
Utgående värde pågående nyanläggningar	22 281	22 281

Pågående nyanläggningar avser nya parkeringsplatser och planeras vara klart under år 2023.
Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Collector Bank 24 månader	1,25%	2023-08-16	0	1 500 000
Marginalen Bank 36 månader	1,30%	2024-08-23	1 500 000	1 500 000
Marginalen Bank 24 månader	1,40%	2024-04-12	1 500 000	0
			3 000 000	3 000 000

		2022-12-31	2021-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		30	29
		30	29
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Förutbetald försäkring		16 663	15 705
Förutbetald kabel-TV och bredband		9 760	9 552
Upplupna ränteintäkter		57 408	479
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 125	29 774
		121 956	55 510
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-23	500 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-27	700 000
Collector Bank 24 månader	1,25%	2023-08-16	1 518 750
			2 718 750
			500 000
Not 15 BANK			
Sparbanken Skåne		885 307	1 873 563
		885 307	1 873 563
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND			
Ingående värde		190 529	203 449
Uttag		-10 220	-12 920
		180 308	190 529
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER			
Personalens källskatt		2 055	2 430
Arbetsgivaravgifter		699	1 303
Övriga kortfristiga skulder		611	13 140
		3 365	16 873

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	155 318	161 797
Upplupen revision	11 700	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	329 363	352 829
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 275	16 891
	501 656	542 516

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emil Falk

.....
Fredrik Langéen

.....
Ingrid Hultman

.....
Jan Olof Ekdala

.....
Krister Nilsson

.....
Margareta Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joel Asfedai Larsson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nebulosan i Kristianstad, org.nr. 738200-2272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joel Asfedai Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Nebulosan i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN OLOF EKDALA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:25:04



FREDRIK LANGÉEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 22:22:14



EMIL FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 22:21:45



INGRID HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 11:38:28



KRISTER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 13:16:37



MARGARETA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 13:05:07



JOEL ASFEDAI LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:36:20



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:41:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Nebulosan i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOEL ASFEDAI LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:36:53



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:41:29



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.