



Årsredovisning 2025

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

MEMBER IN 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	268
37	p-platser	0
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 936
Totalt 148 objekt		6 204

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 Ekdala	Ordförande
Margareta Olsson	Ledamot
Ingrid Hultman	Ledamot
Fredrik Langéen	Ledamot
Anton Eriksson Rosenqvist	Ledamot
Jörgen Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Ekdala, Ingrid Hultman och Jörgen Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Olsson, Ingrid Hultman, Jan Ekdala och Fredrik Langéen.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-23.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

C4 Energi AB, elavtal
C4 Energi AB, uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2, kabel-TV
Telenor och Tele 2, bredband
HSB Skåne, ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Anlagt 11 st nya parkeringsplatser vid hus 3 och tagit bort 2 gamla. Byte av tvättmaskin och mangel i hus 3.
2023	Solceller uppsatta på alla 3 husen. Ny elkabel installeras av C4 Energi i hus 2 och 3.
2022	Byte av torktumlare och torkskåp i hus 3. Ny elkabel installeras av C4 Energi i hus 1.
2021	Elektroniska bokningstavlor.
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 källararmaturer till LED i hus 1. Renoverat lokal i hus 1 till samlings- och övernattningslokal.
2016	Relining av köksstammar.
2010	Ombyggnad av värmesystem (datorstyrning).
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).

2025 OVK-besiktning slutförd. Underhållsspolat alla avlopp. Byte av värmeväxlare och cirkulationspump. Bytt 5 st utomhusarmaturer till LED. Bytt IMD-utrustning i hus 3.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av källargångarna
2030	Fasadrenovering

Under året har vi haft en vårträff och en höstträff, där vi har fixat till en del på våra gårdar. Vi grillade även korv och det blev uppskattat, så styrelsen planerar för en ny vårträff.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	262	252	227	249	239
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	247	259	238	213	204
Årsavgifter, kr/kvm	709	687	634	601	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	736	718	724	671	670
Nettoomsättning, tkr	4 545	4 338	4 301	4 160	4 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 080	1 037	1 217	894	978
Soliditet, %	94	89	93	92	91

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	162 230	0	0	162 230
Underhållsfond, kr	2 485 687	0	142 060	2 627 747
S:a bundet eget kapital, kr	2 647 917	0	142 060	2 789 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 030 271	1 037 449	-142 060	9 925 660
Årets resultat, kr	1 037 449	-1 037 449	1 080 174	1 080 174
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 067 720	0	938 114	11 005 834
S:a eget kapital, kr	12 715 637	0	1 080 174	13 795 811

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 940 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	10 067 720
Årets resultat, kr	1 080 174
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 940
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 005 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 005 834
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 545 297	4 338 380
Övriga rörelseintäkter		22 636	117 877
Summa Rörelseintäkter		4 567 933	4 456 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 754 897	-2 704 635
Övriga externa kostnader	Not 4	-153 320	-176 915
Personalkostnader	Not 5	-278 783	-218 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-460 553	-435 957
Summa Rörelsekostnader		-3 647 552	-3 535 920
Rörelseresultat		920 381	920 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165 426	122 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 633	-5 749
Summa Finansiella poster		159 793	117 112
Resultat efter finansiella poster		1 080 174	1 037 449
Resultat före skatt		1 080 174	1 037 449
Årets resultat		1 080 174	1 037 449

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	6 651 300	6 982 635
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	50 443
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 651 300	7 033 078

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

6 651 800 **7 033 578**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 495	-172
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	272 322	35 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 025	100 944
Summa Kortfristiga fordringar		342 842	136 302

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 900 000	5 900 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 900 000	5 900 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 828 282	1 156 916
Summa Kassa och bank		1 828 282	1 156 916

Summa Omsättningstillgångar

8 071 125 **7 193 218**

Summa Tillgångar

14 722 924 **14 226 796**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 230	162 230
Fond för yttre underhåll	2 627 747	2 485 687
Summa Bundet eget kapital	2 789 977	2 647 917

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 925 660	9 030 271
Årets resultat	1 080 174	1 037 449
Summa Fritt eget kapital	11 005 834	10 067 720

Summa Eget kapital

13 795 811 12 715 636

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	122 699	329 639
Skatteskulder	15 324	12 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 91 713	177 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 697 378	991 173
Summa Kortfristiga skulder	927 114	1 511 160

Summa Skulder

927 114 1 511 160

Summa Eget kapital och skulder

14 722 924 14 226 796

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	920 381	920 337
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	460 553	435 957
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	460 553	435 957
Erhållen ränta	185 587	171 793
Erlagd ränta	-5 633	-5 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 560 888	1 522 338
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 341	530 846
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-584 046	583 353
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-625 387	1 114 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	935 502	2 636 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-78 775	-486 490
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 775	-486 490
Årets kassaflöde	856 727	2 150 047
Likvida medel vid årets början	7 078 985	4 928 937
Likvida medel vid årets slut	7 935 712	7 078 985

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 953 544	3 838 236
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	222 675	206 065
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	31 200	31 200
	Hyror lokaler	118 236	116 841
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 125	43 750
	Hyror förbrukningsbaserad	3 305	0
	Hyror övrigt	15 600	600
	Övriga primära intäkter	129 762	109 035
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 557 447	4 345 727
	Hysesbortfall	-12 150	-7 347
	<i>Summa</i>	-12 150	-7 347
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 545 297	4 338 380

Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband i årsavgiften.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-579 631	-519 158
	Snö och halk-bekämpning	-494	-5 060
	Reparationer	-113 043	-42 753
	Planerat underhåll	-82 940	-89 059
	El	-234 145	-367 840
	Uppvärmning	-963 621	-928 013
	Vatten	-334 718	-308 938
	Sophämtning	-125 978	-129 155
	Fastighetsförsäkring	-84 245	-79 831
	Kabel-TV och bredband	-41 217	-48 147
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-183 866	-174 090
	Övriga driftkostnader	-11 000	-12 592
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 754 897	-2 704 635

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-882
	Administrationskostnader	-90 601	-112 357
	Extern revision	-14 800	-14 400
	Medlemsavgifter	-32 200	-32 200
	Föreningsverksamhet	-5 061	-6 335
	Övriga förvaltningskostnader	-10 658	-10 741
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 320	-176 915
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 000	-106 250
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-119 991	-69 950
	Löner och övriga ersättningar	-4 658	-3 000
	Sociala avgifter	-34 647	-24 225
	Övriga personalkostnader	-12 488	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-278 783	-218 413
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-437 637	-434 047
	Avskrivning på markanläggning	-22 916	-1 910
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-460 553	-435 957

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 128 555	22 128 555
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 530	75 530
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	458 328	0
	Årets investeringar	129 218	458 328
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 791 631	22 662 413
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 679 778	-15 243 821
	Årets avskrivningar	-460 553	-435 957
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 140 331	-15 679 778
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 651 300	6 982 635
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 200 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	457 000	457 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	105 857 000	69 657 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 283 700	9 283 700
	Varav i eget förvar	-9 283 700	-9 283 700
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	50 443	22 281
	Årets investeringar	78 775	28 162
	Omklassificering till byggnad	-129 218	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	50 443
	Årets investering avser laddplatser.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	207 429	22 068
	Övriga fordringar	64 893	13 461
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	272 322	35 529
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	20 502
	Upplupna ränteintäkter	31 045	51 206
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 980	29 237
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	69 025	100 944
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 900 000	5 900 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 900 000	5 900 000
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 821 654	1 138 580
	Bankkonto 2	6 629	18 336
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 828 282	1 156 916
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	150	0
	Källskatt	2 539	2 351
	Inre fond	49 495	161 630
	Övriga kortfristiga skulder	39 528	13 697
	<i>Summa Övriga skulder</i>	91 713	177 678

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	365 707	362 748
	Övriga upplupna kostnader	331 671	628 425
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	697 378	991 173

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nebulosan i Kristianstad för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Nebulosan i Kristianstad för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-16 kl. 13:48:28



Fredrik Langéen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:38:25



Ingrid Hultman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:49:17



Margareta Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:06:10



Anton Eriksson Rosenqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:21:21



Andreas Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:43:23



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:41:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Nebulosan i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:06:12



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:40:17



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.