



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Nebulosan

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1937 på fastigheterna Nebulosan 1, 2 och 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Hovslagaregatan 2, 4 och 6 samt Stallgatan 1 A-B, 3 A-B och 5 A-B i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	34	1 525
2	62	3 708
3	6	505
4	2	198
	104	5 936

Lokaler	7	268
Parkeringsplatser	28	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-09, varvid 25 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Ekdala	ordförande, vald till stämman 2022
Margareta Olsson	vice ordförande, vald till stämman 2023
Ingrid Hultman	sekreterare, vald till stämman 2022
Emil Falk	vice sekreterare, vald till stämman 2023
Fredrik Langéen	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Krister Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Jörgen Persson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Anton Eriksson-Rosenqvist	styrelsesuppleant, vald till stämman 2022

Av föreningen vald revisor har varit Joel Asfedai Larsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Evy Nilsson och Margot Norén med Evy Nilsson som sammankallande.

Under året har Margareta Olsson varit föreningens vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
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)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 9 september 2021 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen infört elektronisk bokning till tvättstugor och gästlägenhet och byte av källararmatur till led i hus 2.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhåll och investeringar:

2020 Ny energisnål tvättmaskin har installerats i hus 2, slutfört vår övernattningslägenhet med ny säkerhetsdörr av stål och underhållspolning 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).

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).

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

2022 Utbyggnad av 11 st nya parkeringsplatser. Renovering av källargångar

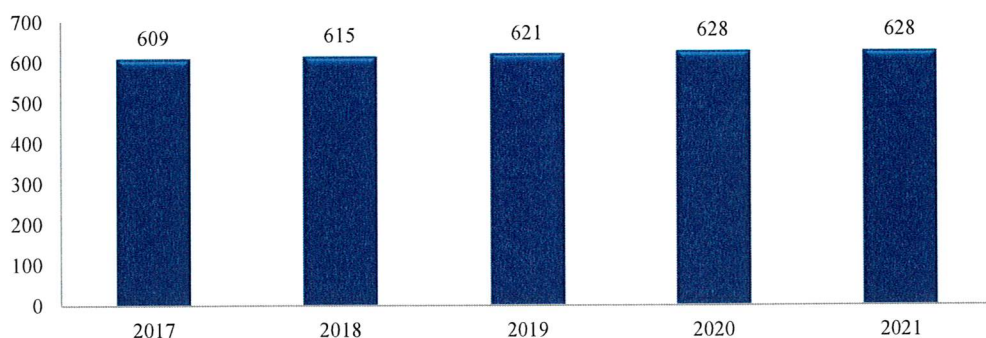
2025 Fasadrenovering.

A

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 628 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningen har sedan juni 2020 inga banklån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	126
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	137

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 144	4 121	4 083	4 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	978	561	837	670
Eget kapital, tkr	9 568	8 590	8 029	7 192
Taxeringsvärde, tkr	68 110	68 110	68 110	56 576
-varav byggnad, tkr	44 510	44 510	44 510	37 376
Soliditet, %	91%	89%	75%	71%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	628	628	621	615
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	362	372	343	308
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	0	0	289	323
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	0	1	3	6
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	0%	0%	3%	3%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	32	24	30	21
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	8	68	17	14
Avskrivning/m ² byggnadsyta	78	78	75	71

40

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 230	0	1 979 735	5 886 638	560 946	8 589 549
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				560 946	-560 946	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			189 000	-189 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-45 584	45 584		0
Årets resultat					978 404	978 404
Belopp vid årets utgång	162 230	0	2 123 151	6 304 168	978 404	9 567 953

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 447 584
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-189 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	45 584
Årets resultat	978 404
Summa till stämmans förfogande	7 282 572

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	7 282 572

AC



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 144 117	4 120 792
Övriga rörelseintäkter		11 183	1 075
Summa rörelseintäkter		4 155 300	4 121 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 304 052	-2 263 279
Underhåll enligt plan	Not 4	-45 584	-405 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 351	-96 405
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-268 129	-340 615
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 115	-461 115
Summa rörelsekostnader		-3 180 231	-3 566 942
Rörelseresultat		975 069	554 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 798	16 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 463	-10 456
Summa finansiella poster		3 335	6 021
Årets resultat		978 404	560 946 <i>A0</i>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 059 895	5 521 010
Pågående nyanläggningar	Not 9	22 281	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 082 177	5 521 010

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	3 000 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000 500	500

Summa anläggningstillgångar

8 082 677 **5 521 510**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 619	0
Avräkningskonto HSB		36 386	1 028 337
Övriga kortfristiga fordringar		29	9 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 510	57 500
Summa kortfristiga fordringar		95 544	1 095 025

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	2 500 000

Kassa och bank

Bank	Not 14	1 873 563	493 992
Summa kassa och bank		1 873 563	493 992

Summa omsättningstillgångar

2 469 107 **4 089 017**

Summa tillgångar

10 551 784 **9 610 527**

AG



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 230	162 230
Fond för yttre underhåll	2 123 151	1 979 735
Summa bundet eget kapital	2 285 381	2 141 965

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 304 168	5 886 638
Årets resultat	978 404	560 946
Summa fritt eget kapital	7 282 572	6 447 584

Summa eget kapital

9 567 953	8 589 549
------------------	------------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 15	190 529	203 449
Leverantörsskulder		224 147	285 300
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 766	6 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 873	21 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	542 516	503 668
Summa kortfristiga skulder		983 831	1 020 978

Summa skulder

983 831	1 020 978
----------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

10 551 784	9 610 527
-------------------	------------------

AO



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	975 069	554 925
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	461 115	461 115
	<u>1 436 184</u>	<u>1 016 040</u>
Erhållen ränta	8 083	19 886
Erlagd ränta	-3 463	-12 562
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 440 804</u>	<u>1 023 364</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 245	36 394
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-37 147	115 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 409 901</u>	<u>1 175 382</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-22 281	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-3 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 022 281</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 713 718
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 713 718</u>
Årets kassaflöde	-1 612 380	-538 336
<i>Likvida medel vid årets början</i>	4 022 329	4 560 666
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 409 949</u>	<u>4 022 329</u>
	<u>-1 612 380</u>	<u>-538 336</u>

Av

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

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

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).

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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 företagens likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

AO



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 725 760	3 725 757
	Hysesintäkt lokaler	97 077	99 572
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 000	42 000
	Hysesintäkt övrigt	12 600	8 142
	Årsavgift konsumtionsavgift el	179 771	177 366
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 200	31 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	23 823	15 276
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 886	21 479
		4 144 117	4 120 792
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-19 236	-62 785
	El	-218 833	-257 806
	Uppvärmning	-818 783	-673 808
	Vatten	-229 506	-221 112
	Renhållning	-151 774	-132 532
	TV, bredband, iptelefoni	-45 682	-40 820
	Förvaltningskostnader	-534 345	-651 831
	Försäkringar	-62 582	-39 130
	Fastighetsskatt	-156 836	-153 716
	Övriga driftskostnader	-66 477	-29 740
		-2 304 052	-2 263 279
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-27 518	-44 750
	Underhåll övrigt	-18 066	-360 778
		-45 584	-405 528
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 375	-10 600
	Övriga förvaltningskostnader	-12 975	-22 879
	Kostnader överlåtelse och panter	-39 945	-30 500
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Kontorsutrustning och -material	-4 201	0
	Konsulter	-154	-225
	Medlemsavgifter HSB	-32 200	-32 200
		-101 351	-96 405
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-115 250	-112 250
	Övriga arvoden	-107 700	-167 950
	Övriga personalkostnader	-3 000	-3 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-39 179	-54 415
		-268 129	-340 615
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-461 115	-461 115
		-461 115	-461 115

**Not 8 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

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	-13 971 869	-13 510 754
Årets avskrivningar byggnader	-461 115	-461 115
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 432 984	-13 971 869

Utgående redovisat värde

5 059 895 5 521 010

Redovisade värden byggnader	4 984 365	5 445 480
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	44 000 000	23 600 000	67 600 000	67 600 000
Lokaler		510 000	0	510 000	510 000
		44 510 000	23 600 000	68 110 000	68 110 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 283 700	9 283 700
varav i eget förvar	-9 283 700	-9 283 700
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

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

Pågående nyanläggningar avser nya parkeringsplatser och planeras vara klart under år 2022.
Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

At



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar			
Collector Bank 24 månader		1 500 000	0
Marginalen Bank 36 månader		1 500 000	0
		<u>3 000 000</u>	<u>0</u>
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		15 705	15 467
Förutbetald kabel-TV och bredband		9 552	9 506
Upplupna ränteintäkter		479	1 764
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 774	30 763
		<u>55 510</u>	<u>57 500</u>
Not 13 Kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-23	
			500 000
			<u>2 500 000</u>
			<u>500 000</u>
			<u>2 500 000</u>
Not 14 Bank			
Sparbanken Skåne		1 873 563	493 992
		<u>1 873 563</u>	<u>493 992</u>
Not 15 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		203 449	222 071
Uttag		-12 920	-18 623
		<u>190 529</u>	<u>203 449</u>
Not 16 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		9 766	6 646
		<u>9 766</u>	<u>6 646</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Personalens källskatt		2 430	8 655
Arbetsgivaravgifter		1 303	7 823
Övriga kortfristiga skulder		13 140	5 437
		<u>16 873</u>	<u>21 915</u>

AD

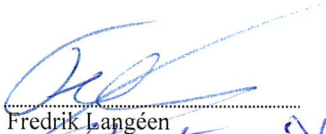


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	161 797	136 190
Upplupen revision	11 000	10 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	352 829	357 228
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 891	0
	<u>542 516</u>	<u>503 668</u>

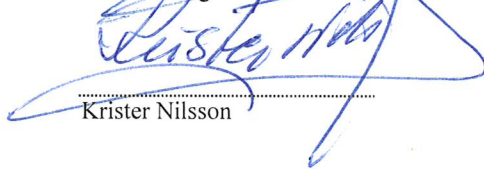
Kristianstad 17/3 2022


Emil Falk


Fredrik Langéen


Ingrid Hultman

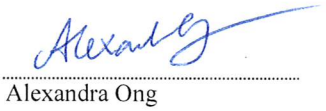

Jan Olof Ekdala


Krister Nilsson


Margareta Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-28


Joel Asfedai Larsson


Alexandra Ong

Revisor vald av föreningsstämman

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 2021.

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 2021 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 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 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.

AB

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 den 28/3 - 2022


.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Joel Asfedal Larsson
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.