



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	268
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 936
28	p-platser	0
Totalt 139 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: Margareta Olsson, Fredrik Langéen och Anton Eriksson Rosenqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Olsson, Ingrid Hultman, Jan Olof 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 (sammankallande) och Margot Norén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2024-04-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta 2023 års Normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-09-30.

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)

Ekonomi

Föreningen har mottagit HSBs Hållbarhetsbidrag med 100 000 kr.

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 värmeväxlare och cirkulationspump. 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).
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:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av källargångarna
2026	Fasadrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	252	227	249	239	230
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	259	238	213	204	186
Årsavgifter, kr/kvm	687	634	601	601	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	718	724	671	670	664
Nettoomsättning, tkr	4 338	4 301	4 160	4 144	4 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 037	1 217	894	978	560
Soliditet, %	89	93	92	91	90

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	2 349 746	0	135 941	2 485 687
S:a bundet eget kapital, kr	2 511 976	0	135 941	2 647 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 949 686	1 216 525	-135 941	9 030 271
Årets resultat, kr	1 216 525	-1 216 525	1 037 449	1 037 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 166 211	0	901 508	10 067 720
S:a eget kapital, kr	11 678 187	0	1 037 449	12 715 637

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 059 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	9 166 211
Årets resultat, kr	1 037 449
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 059
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 067 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 067 719

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 338 380	4 300 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 877	190 356
Summa Rörelseintäkter		4 456 257	4 491 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 704 635	-2 552 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 915	-154 396
Personalkostnader	Not 6	-218 413	-306 095
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-435 957	-349 723
Summa Rörelsekostnader		-3 535 920	-3 363 175
Rörelseresultat		920 337	1 127 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122 861	93 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 749	-4 821
Summa Finansiella poster		117 112	88 610
Resultat efter finansiella poster		1 037 449	1 216 525
Resultat före skatt		1 037 449	1 216 525
Årets resultat		1 037 449	1 216 525



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 982 635	6 960 264
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	50 443	22 281
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 033 078	6 982 545
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 033 578	6 983 045

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-172	355
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	35 529	628 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 944	137 502
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		136 302	766 602
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 900 000	4 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 900 000	4 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 156 916	656 347
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 156 916	656 347
Summa Omsättningstillgångar		7 193 218	5 622 949
Summa Tillgångar		14 226 796	12 605 994

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	162 230	162 230
Fond för yttre underhåll	2 485 687	2 349 746
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 647 917	2 511 976
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 030 271	7 949 686
Årets resultat	1 037 449	1 216 525
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 067 720	9 166 211
Summa Eget kapital	12 715 636	11 678 187

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	329 639	257 542
Skatteskulder	12 669	20 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 15177 678	216 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16991 173	433 661
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 511 160	927 806
Summa Skulder	1 511 160	927 806

Summa Eget kapital och skulder	14 226 796	12 605 994
---------------------------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	920 337	1 127 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	435 957	349 723
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	435 957	349 723
Erhållen ränta	171 793	50 700
Erlagd ränta	-5 749	-4 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 522 338	1 523 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	530 846	-525 110
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	583 353	-3 367
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 114 200	-528 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 636 538	995 041
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-486 490	-2 711 206
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	3 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-486 490	288 794
Årets kassaflöde	2 150 047	1 283 835
Likvida medel vid årets början	4 928 937	3 645 102
Likvida medel vid årets slut	7 078 985	4 928 937

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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 838 236	3 762 936
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	206 065	288 834
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	31 200	31 200
	Hyror lokaler	116 841	110 133
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 750	41 375
	Hyror övrigt	600	600
	Övriga primära intäkter	109 035	65 731
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 345 727	4 300 809
	Avgiftsbortfall	0	-75
	Hyresbortfall	-7 347	0
	<i>Summa</i>	-7 347	-75
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 338 380	4 300 734

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	13 519
	Övriga sekundära intäkter	117 877	176 837
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	117 877	190 356

Föreningen har mottagit HSB Hållbarhetsbidrag med 100 000 kr. Föregående år mottogs 160 136 kr i elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-360 154	-338 397
	Snö och halk-bekämpning	-5 060	0
	Reparationer	-42 753	-130 971
	Planerat underhåll	-89 059	-843
	El	-367 840	-372 705
	Uppvärmning	-928 013	-842 581
	Vatten	-308 938	-263 672
	Sophämtning	-129 155	-130 543
	Fastighetsförsäkring	-79 831	-71 642
	Kabel-TV och bredband	-48 147	-45 333
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 090	-169 826
	Förvaltningsavtalskostnader	-159 004	-173 173
	Övriga driftkostnader	-12 592	-13 277
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 704 635	-2 552 962

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-882	-832
	Administrationskostnader	-112 357	-87 959
	Extern revision	-14 400	-12 250
	Medlemsavgifter	-32 200	-32 200
	Föreningsverksamhet	-6 335	-7 840
	Övriga förvaltningskostnader	-10 741	-13 315
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-176 915	-154 396
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 250	-124 250
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-69 950	-128 700
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	-5 771
	Sociala avgifter	-24 225	-44 374
	Övriga personalkostnader	-11 988	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-218 413	-306 095
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-434 047	-349 723
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-435 957	-349 723

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 128 555	19 417 349
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 530	75 530
	Årets investeringar	458 328	2 711 206
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 662 413	22 204 085
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 243 821	-14 894 099
	Årets avskrivningar	-435 957	-349 723
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 679 778	-15 243 821
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 982 635	6 960 264
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	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>	69 657 000	69 657 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	22 281	22 281
	Årets investeringar	28 162	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	50 443	22 281
	Pågående nyanläggningar avser nya laddplatser och planeras vara klart under år 2025.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	22 068	72 590
	Övriga fordringar	13 461	556 155
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	35 529	628 745

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	20 502	18 326
	Upplupna ränteintäkter	51 206	100 138
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 237	19 038
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	100 944	137 502
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 900 000	1 200 000
	Övriga kortfristiga placeringar	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 900 000	4 200 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 138 580	649 064
	Bankkonto 2	18 336	7 283
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 156 916	656 347
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	2 351	32 864
	Inre fond	161 630	170 906
	Övriga kortfristiga skulder	13 697	12 815
	<i>Summa Övriga skulder</i>	177 678	216 585
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	362 748	255 600
	Övriga upplupna kostnader	628 425	178 061
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	991 173	433 661

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 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2024 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-25 kl. 16:43:44



FREDRIK LANGÉEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:27:21



INGRID HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:47:55



MARGARETA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:13:03



ANTON ERIKSSON ROSENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:47:35



ANDREAS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:04:54



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:55:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 20:06:33



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:49:53



HSB – där möjligheterna bor

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.