



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### 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 2018-09-21.

### 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 försäkringens ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	268
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 936
28	p-platser	0
<b>Totalt 139 objekt</b>		<b>6 204</b>

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Olof Ekdala	Ordförande
Margareta Olsson	Ledamot
Ingrid Hultman	Ledamot
Fredrik Langéen	Ledamot
Anton Eriksson Rosenqvist	Ledamot
Jörgen Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Olof 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 Olof Ekdala och Fredrik Langéen.

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

Valberedning har varit: Evy Nilsson, sammankallande, och Margot Norén, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 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 2023-09-04.

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:**

2023 Ny elkabel installeras av C4 Energi i hus 2 och 3. Solceller uppsatta på alla 3 husen.  
 2022 Byte av värmeväxlare och cirkulationspump. Byte av torktumlare och torkskåp i hus 3. Ny elkabel installeras av C4 Energi i hus 1.  
 2020 Ny energisnål tvättmaskin har installerats i hus 2, slutfört vår övernattningslägenhet med ny säkerhetsdörr av stål och underhållsspolning av våra avloppsrör är genomförd i november med gott resultat.  
 2019 Bytt alla 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:

2024 Utbyggnad av 11 st nya parkeringsplatser.  
 2024 Renovering av källargångar.  
 2026 Fasadrenovering.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	227	249	239	230	226
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	276
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	238	213	204	186	192
Årsavgifter, kr/kvm	634	601	601	601	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	724	671	670	664	658
Nettoomsättning, tkr	4 301	4 160	4 144	4 121	4 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 217	894	978	560	837
Soliditet, %	93	92	91	90	75



Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Historiska nyckeltal som inte har räknats om har saldo noll.

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	162 230	0	0	162 230
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 125 589	0	224 157	2 349 746
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 287 819</b>	<b>0</b>	<b>224 157</b>	<b>2 511 976</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 280 134	893 709	-224 157	7 949 686
Årets resultat, kr	893 709	-893 709	1 216 525	1 216 525
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 173 843</b>	<b>0</b>	<b>992 368</b>	<b>9 166 211</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 461 662</b>	<b>0</b>	<b>1 216 525</b>	<b>11 678 187</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 843 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	8 173 843
Årets resultat, kr	1 216 525
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	843
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 166 211</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 166 211</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 300 743	4 159 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 356	1 700
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 491 099</b>	<b>4 161 520</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 591 802	-2 374 366
Underhåll enligt plan	Not 5	-843	-190 563
Övriga externa kostnader	Not 6	-114 721	-108 045
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-306 095	-209 172
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-349 723	-461 115
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 363 184</b>	<b>-3 343 260</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 127 915</b>	<b>818 260</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		93 430	80 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 821	-4 889
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>88 610</b>	<b>75 449</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 216 525</b>	<b>893 709</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 960 264	4 598 780
Pågående nyanläggningar	Not 10	22 281	22 281
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 982 545</b>	<b>4 621 062</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	0	3 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>3 000 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 983 045</b>	<b>7 621 562</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		355	4 086
Kundfordringar		0	100
Avräkningskonto HSB		72 590	41 044
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	556 155	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	137 502	121 956
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>766 602</b>	<b>167 216</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 200 000	2 718 750
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 200 000</b>	<b>2 718 750</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	656 347	885 307
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 347</b>	<b>885 307</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 622 949</b>	<b>3 771 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 605 994</b>	<b>11 392 835</b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	162 230	162 230
Fond för yttre underhåll	2 349 746	2 125 589
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 511 976</b>	<b>2 287 819</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 949 686	7 280 134
Årets resultat	1 216 525	893 709
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 166 211</b>	<b>8 173 843</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 678 187</b>	<b>10 461 662</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 17 170 906	180 308
Leverantörsskulder	257 542	231 248
Aktuell skatteskuld	Not 18 20 019	14 596
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 45 679	3 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 433 661	501 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>927 806</b>	<b>931 173</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>927 806</b>	<b>931 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 605 994</b>	<b>11 392 835</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 127 915	818 260
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	349 723	461 115
	<u>1 477 638</u>	<u>1 279 375</u>
Erhållen ränta	50 700	23 409
Erlagd ränta	-4 821	-4 889
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 523 518</u>	<u>1 297 895</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-525 110	-10 085
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 367	-52 658
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>995 041</b></u>	<u><b>1 235 153</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 711 206	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	3 000 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>288 794</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 283 835</b>	<b>1 235 153</b>
Likvida medel vid årets början	3 645 102	2 409 949
Likvida medel vid årets slut	4 928 937	3 645 102
	<u><b>1 283 835</b></u>	<u><b>1 235 153</b></u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 100 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 762 936	3 725 760
Årsavgiftsbortfall bostäder	-75	-3
Hysesintäkt lokaler	110 133	115 205
Hysesintäkt garage och bilplatser	41 375	42 125
Hysesintäkt övrigt	12 000	5 475
Konsumtionsavgift el	288 834	201 051
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 200	31 200
Försäljning egenproducerad el	2 790	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 384	8 364
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 166	30 643
	<b>4 300 743</b>	<b>4 159 820</b>
I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband i årsavgiften.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	13 519	0
Bidrag	160 136	0
Övrigt	16 701	1 700
	<b>190 356</b>	<b>1 700</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-130 971	-74 461
El	-372 705	-300 776
Uppvärmning	-842 581	-771 037
Vatten	-263 672	-246 747
Renhållning	-130 543	-138 420
TV, bredband, iptelefoni	-45 333	-45 841
Förvaltningskostnader	-511 570	-510 090
Försäkringar	-71 642	-65 695
Fastighetsskatt	-169 826	-162 546
Övriga driftskostnader	-52 960	-58 752
	<b>-2 591 802</b>	<b>-2 374 366</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-843	-142 488
Underhåll installationer	0	-48 075
	<b>-843</b>	<b>-190 563</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 250	-11 825
Övriga förvaltningskostnader	-15 598	-7 476
Kostnader överlåtelse och panter	-40 525	-39 174
Föreningsverksamhet	-2 796	-11 738
Kontorsutrustning och -material	-1 501	-2 059
Konsulter	-6 250	0
Förbrukningsinventarier	-832	-1 199
Medlemsavgifter HSB	-32 200	-32 200
Stämma och styrelse	-2 769	-2 375
	<b>-114 721</b>	<b>-108 045</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-124 250	-100 250
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-68 700	-16 200
Övriga personalkostnader	-5 771	-3 808
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-44 374	-25 915
	<b>-306 095</b>	<b>-209 172</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-349 723	-461 115
	<b>-349 723</b>	<b>-461 115</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 417 349	19 417 349
Årets investering byggnader	2 711 206	0
Ingående anskaffningsvärde mark	75 530	75 530
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 204 085</b>	<b>19 492 879</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-14 894 099	-14 432 984
Årets avskrivningar byggnader	-349 723	-461 115
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 243 821</b>	<b>-14 894 099</b>

**Utgående redovisat värde**

6 960 264 4 598 780

Redovisade värden byggnader	6 884 734	4 523 250
Redovisade värden mark	75 530	75 530

**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Nebulosan 1, Nebulosan 2 och Nebulosan 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1937	47 000 000	22 200 000	69 200 000	69 200 000
Lokaler		457 000	0	457 000	457 000
		<b>47 457 000</b>	<b>22 200 000</b>	<b>69 657 000</b>	<b>69 657 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	9 283 700	9 283 700
varav i eget förvar	-9 283 700	-9 162 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>120 800</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	22 281	22 281
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>22 281</b>	<b>22 281</b>

Pågående nyanläggningar avser nya parkeringsplatser och planeras vara klart under år 2024.  
Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Marginalen Bank 36 månader	1,30%	2024-08-23	0	1 500 000
Marginalen Bank 24 månader	1,40%	2024-04-12	0	1 500 000
			<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	2 924	30
Övriga kortfristiga fordringar	553 231	0
	<b>556 155</b>	<b>30</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		18 326	16 663
Förutbetald kabel-TV och bredband		11 978	9 760
Upplupna ränteintäkter		100 138	57 408
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 060	38 125
		<u>137 502</u>	<u>121 956</u>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-27	700 000	1 200 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-23	500 000	0
Marginalen Bank 36 månader	1,30%	2024-08-23	1 500 000	0
Marginalen Bank 24 månader	1,40%	2024-04-12	1 500 000	0
Collector Bank 24 månader	1,25%	2023-08-16	0	1 518 750
			<u>4 200 000</u>	<u>2 718 750</u>

**Not 16 BANK**

Sparbanken Skåne		656 347	885 307
		<u>656 347</u>	<u>885 307</u>

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde		180 308	190 529
Uttag		-9 402	-10 220
		<u>170 906</u>	<u>180 308</u>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld		20 019	14 596
		<u>20 019</u>	<u>14 596</u>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt		17 280	2 055
Arbetsgivaravgifter		15 584	699
Övriga kortfristiga skulder		12 815	611
		<u>45 679</u>	<u>3 365</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	161 901	155 318
Upplupen revision	12 200	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	255 600	329 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 960	5 275
	<b>433 661</b>	<b>501 656</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anton Eriksson Rosenqvist

.....  
Fredrik Langéen

.....  
Ingrid Hultman

.....  
Jan Olof Ekdala

.....  
Margareta Olsson

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

Joel Asfedai Larsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joel Asfedai Larsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-14 kl. 17:50:16



**FREDRIK LANGÉEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:47:38



**INGRID HULTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:07:23



**MARGARETA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:45:52



**ANTON ERIKSSON ROSENQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:02:54



**JOEL ASFEDAI LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:08:22



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:36:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nebulosan i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOEL ASFEDAI LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:07:47



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:36:14



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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