



Styrelsen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org.nr: 738200-2272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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, hyresrätt	7	268
Parkeringsplatser	28	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-14, varvid 19 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Ekdala	ordförande, vald till stämman 2020
Margareta Olsson	vice ordförande, vald till stämman 2020
Ingrid Hultman	sekreterare, vald till stämman 2021
Susan Syverson	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Fredrik Langéen	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Krister Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Jörgen Persson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Emil Falk	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Evy Nilsson och Mona Linder med Evy Nilsson som sammankallande.

Under året har Margareta Olsson varit föreningens vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Telenor och ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 augusti 2019 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 bytt alla källararmaturer till LED i hus 1. Renoverat lokal i hus 1 till samlings- och övernattningslokal.

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

- 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:

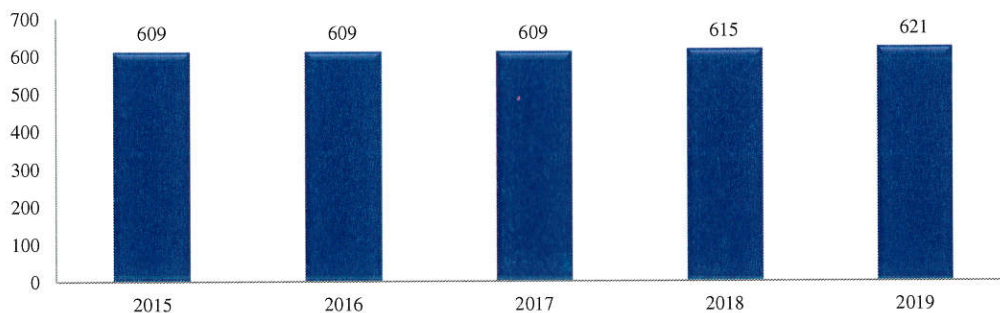
- 2020 Byte av källararmaturer till LED i hus 2 och hus 3.
- 2025 Fasadrenovering.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 621 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% fr o m 2020-01-01, för framtida investerings- och underhållsbehov.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 713 718 kr. Under året har föreningen amorterat 205 154 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	132
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	124

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 23 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 083	4 057	3 868	3 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	837	670	702	753
Eget kapital, tkr	8 029	7 192	6 522	5 820
Taxeringsvärde, tkr	68 110	56 576	56 576	56 576
-varav byggnad, tkr	44 510	37 376	37 376	37 376
Soliditet	75%	71%	68%	64%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	621	615	609	609
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	343	308	285	270
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	289	323	360	404
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	3	6	12	18
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	3%	3%	4%	4%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	21	57	43
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	17	14	16	19
Avskrivning/m ² byggnadsyta	75	71	65	65

95

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 230	0	2 158 411	4 201 447	669 581	7 191 669
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				669 581	-669 581	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			186 000	-186 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-103 148	103 148		0
Årets resultat					836 933	836 933
Belopp vid årets utgång	162 230	0	2 241 263	4 788 176	836 933	8 028 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 871 028
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-186 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	103 148
Årets resultat	836 933
Summa till stämmans förfogande	5 625 110

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	5 625 110



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 083 401	4 056 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	776	15 392
Summa rörelseintäkter		4 084 177	4 072 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 301 984	-2 366 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 394	-114 006
Underhåll enligt plan	Not 6	-103 148	-89 231
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-274 848	-371 350
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-462 526	-440 265
Summa rörelsekostnader		-3 241 901	-3 380 963
Rörelseresultat		842 277	691 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 440	14 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 783	-36 330
Summa finansiella poster		-5 343	-21 655
Årets resultat		836 933	669 581

Tilläggsupplysning

Årets resultat	836 933	669 581
Reservering till fond för yttre underhåll	-186 000	-131 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	103 148	89 231
Överföring till balanserat resultat	754 081	627 812



Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 982 125	6 270 260
Summa materiella anläggningstillgångar		5 982 125	6 270 260
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 982 625	6 270 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 281	0
Kundfordringar		0	3 276
Avräkningskonto HSB		8 533	499 451
Övriga kortfristiga fordringar		7 655	7 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	97 554	71 457
Summa kortfristiga fordringar		115 023	581 286
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	2 000 000
Bank	Not 13	552 132	1 242 142
Summa kassa och bank		552 132	1 242 142
Summa omsättningstillgångar		4 667 156	3 823 427
Summa tillgångar		10 649 781	10 094 187

ER

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 230	162 230
Fond för yttre underhåll	2 241 263	2 158 411
Summa bundet eget kapital	2 403 493	2 320 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 788 176	4 201 447
Årets resultat	836 933	669 581
Summa fritt eget kapital	5 625 110	4 871 028

Summa eget kapital

Not 14 **8 028 603** **7 191 669**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 525 266	1 663 612
Summa långfristiga skulder		1 525 266	1 663 612

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		188 452	255 260
Medlemmarnas inre fond	Not 16	222 071	238 094
Leverantörsskulder		193 108	233 396
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 438	12 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 094	3 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	477 749	495 580
Summa kortfristiga skulder		1 095 912	1 238 906

Summa skulder

2 621 178 **2 902 518**

Summa eget kapital och skulder

10 649 781 **10 094 187**



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	836 933	669 581
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	462 526	440 265
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 299 459	1 109 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 656	-11 809
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-76 186	22 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 198 618	1 120 945
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-174 391	-889 229
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-174 391	-889 229
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-205 154	-220 930
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 154	-220 930
Årets kassaflöde	819 073	10 786
Likvida medel vid årets början	3 741 593	3 730 807
Likvida medel vid årets slut	4 560 666	3 741 593

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1%-10% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 688 847	3 652 344
	Hysesintäkt lokaler	91 800	82 554
	Hysesintäkt garage och bilplatser	44 600	42 850
	Årsavgift konsumtionsavgift el	183 466	189 620
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 200	31 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	17 443	18 879
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 045	39 362
		4 083 401	4 056 809
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	776	15 392
		776	15 392
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-65 471	-58 640
	El	-279 119	-284 247
	Uppvärmning	-720 327	-840 540
	Vatten	-192 878	-196 282
	Renhållning	-124 447	-134 446
	TV, bredband, iptelefoni	-40 010	-37 682
	Förvaltningskostnader	-679 407	-608 926
	Försäkringar	-37 775	-36 790
	Fastighetsskatt	-148 308	-152 808
	Övriga driftskostnader	-14 243	-15 751
		-2 301 984	-2 366 111
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 400	-9 650
	Övriga förvaltningskostnader	-14 012	-12 188
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 160	-45 191
	Föreningsverksamhet	-500	-4 350
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 399	-3 750
	Konsulter	0	-4 137
	Förbrukningsinventarier	-2 358	0
	Medlemsavgifter HSB	-32 200	-32 200
	Stämma och styrelse	-2 365	-2 140
	Arrende, hyra, leasing	0	-400
		-99 394	-114 006

CB



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-103 148	-89 231
		<u>-103 148</u>	<u>-89 231</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-98 750	-85 750
	Övriga arvoden	-122 650	-200 527
	Övriga personalkostnader	-3 639	-4 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-46 809	-77 573
		<u>-274 848</u>	<u>-371 350</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-462 526	-440 265
		<u>-462 526</u>	<u>-440 265</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2036

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

19 242 958

18 328 729

Omklassificering

0

25 000

Årets investering byggnader

174 391

889 229

Ingående anskaffningsvärde mark

75 530

75 530

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

19 492 879

19 318 488

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-13 048 228

-12 607 963

Årets avskrivningar byggnader

-462 526

-440 265

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 510 754

-13 048 228

Utgående bokfört värde

5 982 125

6 270 260

Bokförda värden byggnader

5 906 595

6 194 730

Bokförda värden mark

75 530

75 530

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1937	44 000 000	23 600 000	67 600 000	55 200 000
Lokaler		510 000		510 000	1 376 000
		44 510 000	23 600 000	68 110 000	56 576 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalad försäkring

39 130

37 775

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 425

9 455

Upplupna ränteintäkter

5 173

1 944

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 826

22 283

97 554

71 457

Not 12	Kortfristiga placeringar
--------	--------------------------

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-03-08	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-04-10	2 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-04-13	1 000 000	1 000 000
			4 000 000	2 000 000

CS

Not 13 Bank			
Sparbanken Skåne transaktionskonto		547 688	1 236 432
Sparbanken Skåne		4 444	5 700
Swedbank		0	10
		552 132	1 242 142

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 230	0	2 158 411	4 201 447	669 581
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	669 581	-669 581
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			186 000	-186 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-103 148	103 148	
Årets Resultat					836 933
Belopp vid årets utgång	162 230	0	2 241 263	4 788 176	836 933

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne		1,33%	2020-02-29	1 143 189	123 588
Sparbanken Skåne		1,33%	2020-02-29	570 529	64 864
				1 713 718	188 452

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 525 266
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	753 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	771 458
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 283 700	9 283 700
varav i eget förvar	-2 113 000	-2 113 000
Summa ställda säkerheter	7 170 700	7 170 700

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	238 094	254 659
Uttag	-16 023	-16 565
	222 071	238 094

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 438	12 646
	3 438	12 646

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 430	3 930
Arbetsgivaravgifter	1 069	0
Övriga kortfristiga skulder	7 595	0
	11 094	3 930



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

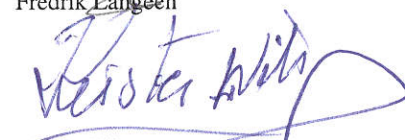
Upplupna sociala avgifter	0	3 235
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	123 875	137 464
Upplupna räntekostnader	2 106	7 200
Upplupen revision	9 900	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	341 868	338 281
	477 749	495 580

30/3 2020

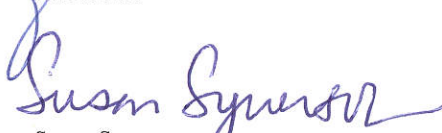

Fredrik Langéen


Ingrid Hultman


Jan Ekdala


Krister Nilsson

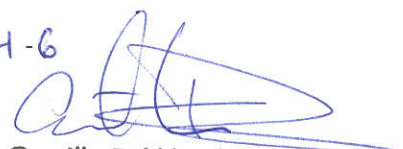

Margareta Olsson


Susan Syverson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-6


Victoria Nordström

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. 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 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. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 fortlopande 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.

Kristianstad den 6 / 4 - 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Victoria Nordström
Av föreningen vald revisor