



Styrelsen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org.nr: 738200-2272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nebulosan i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-09 utomhus med 31 röstberättigade medlemmar (fullmakter inräknat).

En extra föreningsstämma angående ev tilltänkt nybyggnation av 12 nya parkeringsplatser genomfördes den 2020-06-30 utomhus med 40 röstberättigade medlemmar (fullmakter inräknat). Styrelsens förslag röstades igenom med stor majoritet 30 för och 10 emot. Därmed fick styrelsen mandat att gå vidare med en ansökan till kommunen om byggnadslov enligt gängse regler, vilket också är gjort. En del av dessa P-platser kommer att utrustas med laddstolpar.

A6

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

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

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

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

Under året har Margareta Olsson varit föreningens vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

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

Under året har föreningen sagt upp alla förvaltningsavtal och omförhandlat dem. Samtliga förvaltningsavtal ligger under HSB förvaltning år 2021. Detta kommer att medföra en betydande kostnadsminskning för föreningen.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår, från och med 2021-01-01, bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 18 augusti 2020 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. *AO*

Underhåll

Under året har föreningen arbetat vidare med byte till energisnåla led-armaturer i våra källarutrymmen. Det är färdigt i hus 1 och hus 3 och beräknas bli slutfört i hus 2 under våren 2021.

Nyenergisnål tvättmaskin har installerats i hus 2 och ett nytt digitalt bokningssystem för våra tvättstugor och övernattningslokal har installerats. Bokningssystemet är inte i fullt bruk ännu (pga pandemin) info om detta kommer ut i vår.

Slutförandet av vår övernattningslägenhet med ny säkerhetsdörr av stål är klart. Detta utmärkta gästboende går att hyra för föreningsgäster. För ovanstående åtgärder har föreningen sökt hållbarhetsbidrag.

Underhållsspolning av våra avloppsrör är genomförd i november med gott resultat.

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

2019 Bytt alla källararmaturer till LED i hus 1. Renoverat lokal i hus 1 till samlings- och övernattningslokal.

2016 Relining av köksstammar.

2010 Ombyggnad av värmesystem (datorstyrning).

2009 Byte av värmeväxlare.

2008 Renovering av trapphus. Byte till säkerhetsdörrar och postboxar.

2007 Markbehållare för sopor.

2006 Nya entrédörrar och porttelefoner.

2004 Fuktskydd av grund och ny dränering. Byte av inkommande vattenledning i hus 1.

2002 Byte av yttertak.

1998 Badrumsrenovering och stambyte (inte alla kök).

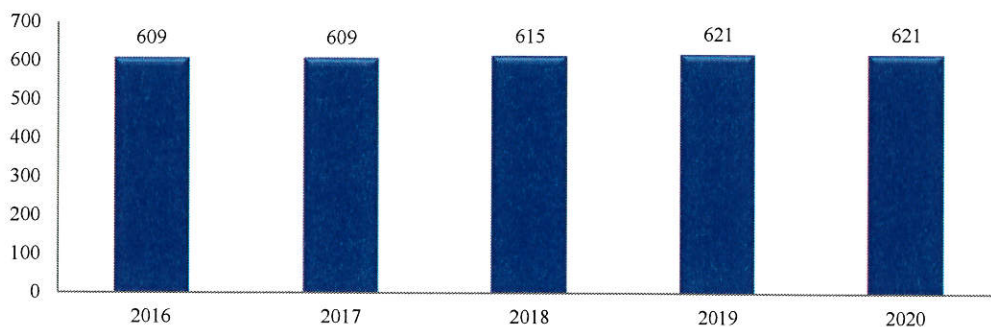
De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

2021 Byte av källararmaturer till LED i hus 2. Utbyggnad av nya parkeringsplatser.

2025 Fasadrenovering.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 621 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen upphävde tidigare beslut att höja årsavgifterna med 1 % för år 2021 och lämnade dem oförändrade.



Föreningen har slutamorterat samtliga banklån under året. Under året har föreningen amorterat 1 713 718 kr. Föreningen har under året placerat 1 000 000 kr på HSBs placeringskonto och undersöker fortlöpande bra placeringsalternativ. Omförhandling av förvaltningsavtalen som nämnts i tidigare text kommer att innebära en kostnadsreducering kommande året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	124
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	126

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 121	4 083	4 057	3 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	561	837	670	702
Eget kapital, tkr	8 590	8 029	7 192	6 522
Taxeringsvärde, tkr	68 110	68 110	56 576	56 576
-varav byggnad, tkr	44 510	44 510	37 376	37 376
Soliditet	89%	75%	71%	68%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	621	621	615	609
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	372	343	308	285
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	0	289	323	360
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	1	3	6	12
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0%	3%	3%	4%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	30	21	57
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	68	17	14	16
Avskrivning/m ² byggnadsyta	78	75	71	65

40



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 230	0	2 241 263	4 788 176	836 933	8 028 603
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen:						
Balanseras i ny räkning				836 933	-836 933	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			144 000	-144 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-405 528	405 528		0
Årets resultat					560 946	560 946
Belopp vid årets utgång	162 230	0	1 979 735	5 886 638	560 946	8 589 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 625 110
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-144 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	405 528
Årets resultat	560 946
Summa till stämmans förfogande	6 447 584

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	6 447 584

AP



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 120 792	4 083 401
Övriga rörelseintäkter		1 075	776
Summa rörelseintäkter		4 121 867	4 084 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 263 279	-2 301 984
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 405	-99 394
Underhåll enligt plan	Not 5	-405 528	-103 148
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-340 615	-274 848
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 115	-462 526
Summa rörelsekostnader		-3 566 942	-3 241 901
Rörelseresultat		554 925	842 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 477	17 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 456	-22 783
Summa finansiella poster		6 021	-5 343
Årets resultat		560 946	836 933

Tilläggsupplysning

Årets resultat	560 946	836 933
Reservering till fond för yttre underhåll	-144 000	-186 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	405 528	103 148
Överföring till balanserat resultat	822 474	754 081

Ab



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 521 010	5 982 125
Summa materiella anläggningstillgångar		5 521 010	5 982 125
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 521 510	5 982 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 281
Avräkningskonto HSB		1 028 337	8 533
Övriga kortfristiga fordringar		9 188	7 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 500	97 554
Summa kortfristiga fordringar		1 095 025	115 023
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	493 992	552 132
Summa kassa och bank		493 992	552 132
Summa omsättningstillgångar		4 089 017	4 667 156
Summa tillgångar		9 610 527	10 649 781

40



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 230	162 230
Fond för yttre underhåll	1 979 735	2 241 263
Summa bundet eget kapital	2 141 965	2 403 493

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 886 638	4 788 176
Årets resultat	560 946	836 933
Summa fritt eget kapital	6 447 584	5 625 110

Summa eget kapital

8 589 549 **8 028 603**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	1 525 266
Summa långfristiga skulder	0	1 525 266

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	188 452
Medlemmarnas inre fond	Not 14	222 071
Leverantörsskulder	285 300	193 108
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 438
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	477 749
Summa kortfristiga skulder	1 020 978	1 095 912

Summa skulder

1 020 978 **2 621 178**

Summa eget kapital och skulder

9 610 527 **10 649 781**

40



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	554 925	842 277
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	461 115	462 526
	1 016 040	1 304 803
Erhållen ränta	19 886	14 211
Erlagd ränta	-12 562	-27 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 023 364	1 291 137
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 394	-21 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	115 624	-71 092
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 175 382	1 198 618
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-174 391
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-174 391
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 713 718	-205 154
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 713 718	-205 154
Årets kassaflöde	-538 336	819 073
<i>Likvida medel vid årets början</i>	4 560 666	3 741 593
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	4 022 329	4 560 666
	-538 336	819 073

At

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

0 Tkr

0 Tkr

Ac



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 725 757	3 688 847
	Hysesintäkt lokaler	99 572	91 800
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 000	41 500
	Hysesintäkt övrigt	8 142	3 100
	Årsavgift konsumtionsavgift el	177 366	183 466
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 200	31 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	15 276	17 443
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 479	26 045
		4 120 792	4 083 401
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-62 785	-65 471
	El	-257 806	-279 119
	Uppvärmning	-673 808	-720 327
	Vatten	-221 112	-192 878
	Renhållning	-132 532	-124 447
	TV, bredband, iptelefoni	-40 820	-40 010
	Förvaltningskostnader	-651 831	-679 407
	Försäkringar	-39 130	-37 775
	Fastighetsskatt	-153 716	-148 308
	Övriga driftskostnader	-29 740	-14 243
		-2 263 279	-2 301 984
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-10 600	-10 400
	Övriga förvaltningskostnader	-22 879	-14 012
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 500	-36 160
	Föreningsverksamhet	0	-500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 399
	Konsulter	-225	0
	Förbrukningsinventarier	0	-2 358
	Medlemsavgifter HSB	-32 200	-32 200
	Stämma och styrelse	0	-2 365
		-96 405	-99 394

40



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Not 5 Underhåll enligt plan

Underhåll tvättstuga	-44 750	0
Underhåll övrigt	-360 778	-103 148
	<u>-405 528</u>	<u>-103 148</u>

Not 6 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-112 250	-98 750
Övriga arvoden	-167 950	-122 650
Övriga personalkostnader	-3 000	-3 639
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-54 415	-46 809
	<u>-340 615</u>	<u>-274 848</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-461 115	-462 526
	<u>-461 115</u>	<u>-462 526</u>

46



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2036	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 417 349	19 242 958
Årets investering byggnader	0	174 391
Ingående anskaffningsvärde mark	75 530	75 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 492 879	19 492 879
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-13 510 754	-13 048 228
Årets avskrivningar byggnader	-461 115	-462 526
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 971 869	-13 510 754
Utgående redovisat värde	5 521 010	5 982 125
Redovisade värden byggnader	5 445 480	5 906 595
Redovisade värden mark	75 530	75 530

Fastighetsbeteckning: Nebulosan 1, Nebulosan 2 och Nebulosan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1937	44 000 000	23 600 000	67 600 000	67 600 000
Lokaler		510 000	0	510 000	510 000
		44 510 000	23 600 000	68 110 000	68 110 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				9 283 700	9 283 700
varav i eget förvar				-9 283 700	-2 113 000
Summa ställda säkerheter				0	7 170 700

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	15 467	39 130
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 506	9 425
Upplupna ränteintäkter	1 764	5 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 763	43 826
	57 500	97 554

Ac



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nebulosan i Kristianstad

Org nr 738200-2272

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2 500 000	4 000 000
		<u>2 500 000</u>	<u>4 000 000</u>

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	482 916	547 688
Sparbanken Skåne	11 076	4 444
	<u>493 992</u>	<u>552 132</u>

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	222 071	238 094
Uttag	-18 623	-16 023
	<u>203 449</u>	<u>222 071</u>

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 646	3 438
	<u>6 646</u>	<u>3 438</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	8 655	2 430
Arbetsgivaravgifter	7 823	1 069
Övriga kortfristiga skulder	5 437	7 595
	<u>21 915</u>	<u>11 094</u>

46

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	136 190	123 875
Upplupna räntekostnader	0	2 106
Upplupen revision	10 250	9 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	357 228	341 868
	503 668	477 749

Kristianstad 16 / 2 2021


Fredrik Langéen


Ingrid Hultman


Jan Olof Ekdala


Krister Nilsson


Margareta Olsson


Susan Syverson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03 - 22


Joel Asfedal 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 2020.

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 2020 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.

40

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 2020 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 22/3 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Joel Asfeldt Larsson
Av föreningen vald revisor