



HSB Brf Ättekulla i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

## Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg, 743000-3405 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1973 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Ättekulla 1 och Bärnstenen 4, inklusive marken, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i område Ättekulla i Helsingborg med adress Bärnstensgatan.

Föreningen har 391 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 27 670 m<sup>2</sup> samt en del smålokaler.

Föreningen har 232 garage, 157 parkeringsplatser, 50 carportar, 93 cykelboxar, 21 mc-boxar samt 68 förråd (gamla soprum).

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

51 st 1 Rum och kök, 104 st 2 Rum och kök, 133 st 3 Rum och kök, 103 st 4 Rum och kök.

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med Anticimex för skadedjursbekämpning.

Föreningen tecknade 2024 avtal med HSB för uppföljning av samtliga fastighetsägaransvars uppgifter samt utförande av egenkontroller för att motverka skada och upprätthålla ett tryggt och säkert bostadskvarter.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

I augusti 2025 har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts i samband med att HSB Skåne uppdaterade underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll utförts

- Brandskyddsunderhåll
- Utbyte av branddörrar

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Dränering runt husen samt balkongrenovering
- Asfaltering

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 3 161 593 kr (Fg år 2 126 643 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 2 055 000 kr (fg år reserverades 2 015 000 kr). Föreningen har under året amorterat ca 7 500 000 på sina lån.

Vid årets slut hade föreningen 5 523 752 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne (fg år 3 759 787 kr).

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 1 % från och med 2026-01-01

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Elliot Persson, ordförande  
Carl-Richard Lindström, vice ordförande  
Anton Christiansen, sekreterare  
Camilla Malmqvist  
Eva Wadsjö Renco  
Johan Pettersson  
Simon Borgman, avgick i november

Revisorer har varit Lars Långberg samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Valberedningen har varit Malou Brown (sammanställande) och Thomas Munkberg.

### *Information till medlemmar och boende*

- Medlemsinformation går ut via infotavlor placerade i trapphallarna samt i BoAppa.
- Föreningen har anordnat sommarfest (Ättekulladagen) där övriga HSB-föreningar på Ättekulla deltar, luciafirande och andra aktiviteter.

### **Föreningens mål för verksamheten**

- Föreningens mål för verksamheten är att vara ett attraktivt, hållbart och modernt boendealternativ för nuvarande och framtida medlemmar och ett bostadskvarter som värnar om god sammanhållning och sunda värderingar. Föreningens styrelse har ihop med HSB genomfört ett mål och strategiarbete vilket har formulerats i en verksamhetsplan. Styrelsen har beslutat om följande mål och strategier

#### **Mål 1 Att fortsätta arbetet med att utveckla en väl fungerande förvaltningstjänst med verksamhetsledning ihop med HSB.**

##### Strategi

- Uppnå en trygg, effektiv och kvalitativ förvaltning av föreningens fastigheter samt utveckla föreningens organisation och kompetens
- Säkerställa en trygg succession för styrelsemedlemmar med bibehållen kvalitet på förvaltning

#### **Mål 2 Att verka för en god ekonomi och ett underhåll i balans**

##### Strategi

- Arbeta med långsiktig ekonomisk planering och uppföljning
- Översyn och utveckling av föreningens hyresobjekt anpassat till marknadsläget samt att aktivt arbeta för att undvika vakanser
- Hantera löpande underhåll med ekonomisk försiktighet
- Löpande arbeta med uppföljning och omförhandling av föreningens service- och sidoleverantörsavtal.
- Genomföra nödvändiga och planerade underhållsåtgärder på ett kostnadseffektivt vis

#### **Mål 3 Att verka för en klimat- och energieffektiv fastighet**

##### Strategi

- Analysera och optimera användningen av fjärrvärme, el, vatten och avfall
- Informera och motivera medlemmar att förändra sitt beteendemönster för att hushålla med energi och minska på avfallet

#### **Mål 4 Att förtydliga kommunikationen med medlemmar, styrelse och HSB**

##### Strategi

- Upprätta och arbeta efter en kommunikationsplan för att beskriva hur och när styrelsen ska kommunicera med medlemmarna, styrelsen och HSB, samt vilka kanaler och metoder som ska användas
- Tillgängliggöra tydlig och transparent information om föreningens verksamhet samt främja en bra dialog och delaktighet för att öka engagemanget bland medlemmarna

#### Mål 5 Att arbeta för ett tryggt och säkert boende

##### Strategi

- Skapa struktur och kontroll för att säkerställa efterlevnad av myndighetskrav på fastighetsägaren
- Aktivt identifiera eventuella risker och brister som kan påverka tryggheten och säkerheten för de boende och ständigt arbeta med att förebygga brott, skador och olyckor

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 508 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 504. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger fler lägenheter har man bara en röst.

### Flerårsöversikt

|                                                  | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                            | 32 089 | 31 524 | 30 190 | 28 895 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)          | 2 481  | 538    | 2 115  | 11 100 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr)    | 3 162  | 2 127  | 3 420  | 9 885  |
| Soliditet (%)                                    | 27     | 26     | 25     | 26     |
| Årsavgift (kr/kvm)                               | 1 114  | 1 082  | 1 014  | 975    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter % | 93     | 93     | 93     | -      |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)      | 185    | 197    | 169    | 169    |
| Skuldsättning (kr/kvm)                           | 6 980  | 7 974  | 8 445  | 7 720  |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm   | 7 774  | 8 045  | 8 445  | -      |
| Sparande, kr/kvm                                 | 394    | 389    | 409    | -      |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                        | 14 214 | 14 666 | 15 839 | 16 944 |
| Räntekänslighet                                  | 6,9%   | 7,4%   | 8,4%   | 7,9%   |

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 30816 kvm (från och med 2025 ingår även ytan för garage i totala kvm).

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

\* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

### Förändring eget kapital

|                                 | <i>Insatser</i>  | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                | 1 798 800        | 727 800                        | 1 137 465                       | 77 108 456                     | 537 940                   |
| Disposition enligt stämmobeslut |                  |                                |                                 | 537 940                        | -537 940                  |
| Till fond för yttre underhåll   |                  |                                | 2 250 000                       | -2 250 000                     |                           |
| Från fond för yttre underhåll*  |                  |                                | -2 930 208                      | 2 930 208                      |                           |
| Årets resultat                  |                  |                                |                                 |                                | 2 481 385                 |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>1 798 800</b> | <b>727 800</b>                 | <b>457 257</b>                  | <b>78 326 604</b>              | <b>2 481 385</b>          |

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|                                                |                  |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat                                 | 2 481 385        | 537 940          |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 2 930 208        | 3 603 703        |
| Till fond för yttre underhåll**                | -2 250 000       | -2 015 000       |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>3 161 593</b> | <b>2 126 643</b> |

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat            | 78 326 604,00        |
| Årets resultat                 | 2 481 385,06         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>80 807 989,06</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | 1   |                           |                           |
| Nettoomsättning                            |     | 32 472 336                | 31 524 165                |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 596 786                   | 550 397                   |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |     | <b>33 069 122</b>         | <b>32 074 562</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Drift                                      | 2   | -13 965 397               | -14 230 407               |
| Planerat underhåll                         |     | -2 930 208                | -3 603 703                |
| Övriga externa kostnader                   | 3   | -1 167 661                | -1 186 270                |
| Personalkostnader och arvoden              | 4   | -521 088                  | -453 328                  |
| Avskrivningar                              |     | -6 718 766                | -6 718 766                |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |     | <b>-25 303 120</b>        | <b>-26 192 474</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>7 766 002</b>          | <b>5 882 088</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 67 694                    | 337 522                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -5 352 311                | -5 681 670                |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-5 284 617</b>         | <b>-5 344 148</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>2 481 385</b>          | <b>537 940</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>2 481 385</b>          | <b>537 940</b>            |

Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 5   | 297 701 830        | 304 420 596        |
| Pågående nyanläggningar                         |     | -                  | 62 204             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>297 701 830</b> | <b>304 482 800</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 6   | 500                | 500                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>297 702 330</b> | <b>304 483 300</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar       |     | 9 267              | 6 617              |
| Övriga fordringar                               |     | 19 045             | 18 826             |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                  |     | 5 523 752          | 3 759 787          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 7   | 829 581            | 1 133 484          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>6 381 645</b>   | <b>4 918 714</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>6 381 645</b>   | <b>4 918 714</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>304 083 975</b> | <b>309 402 014</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 1 798 800          | 1 798 800          |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 727 800            | 727 800            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 457 257            | 1 137 465          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>2 983 857</b>   | <b>3 664 065</b>   |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserad vinst                             |            | 78 326 604         | 77 108 456         |
| Årets resultat                               |            | 2 481 385          | 537 940            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>80 807 989</b>  | <b>77 646 396</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>83 791 846</b>  | <b>81 310 461</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |                    |                    |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 133 858 439        | 156 625 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>133 858 439</b> | <b>156 625 000</b> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 81 250 000         | 65 983 439         |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 110 585          | 1 658 371          |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 94 483             | 69 141             |
| Övriga skulder                               |            | 30 407             | 21 117             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 3 948 216          | 3 734 486          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>86 433 691</b>  | <b>71 466 554</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>220 292 130</b> | <b>228 091 554</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>304 083 976</b> | <b>309 402 015</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 2 481 385                         | 537 940                           |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:                                 |                                   |                                   |
| - Avskrivningar                                                                     | 6 718 766                         | 6 718 766                         |
|                                                                                     | <u>9 200 151</u>                  | <u>7 256 706</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>9 200 151</b>                  | <b>7 256 706</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 301 035                           | -245 464                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -299 425                          | 139 047                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>9 201 761</b>                  | <b>7 150 289</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |                                   | -4 970 015                        |
| Kostnadsfört som underhåll                                                          | 62 204                            |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>62 204</b>                     | <b>-4 970 015</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        | 36 858 439                        | 11 125 000                        |
| Amortering av låneskulder                                                           | -44 358 439                       | -24 266 561                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-7 500 000</b>                 | <b>-13 141 561</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 763 965</b>                  | <b>-10 961 287</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 759 787</b>                  | <b>14 721 074</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>5 523 752</b>                  | <b>3 759 787</b>                  |

## NOTER

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

*Följande avskrivningsprocent tillämpas:*

|                                          | %         |
|------------------------------------------|-----------|
| -Byggnader                               | 17,6      |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 20 och 33 |

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 8 064 548 kr.

### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

## Not 1 Rörelsens intäkter

|                               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 30 088 836                | 29 212 154                |
| Bredband- och tv-avgift       | 746 028                   | 746 028                   |
| Hyror                         | 1 637 472                 | 1 565 983                 |
|                               | <u>32 472 336</u>         | <u>31 524 165</u>         |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Debiterade elladdskostnader   | 10 925                    | 17 306                    |
| Övriga avgifter               | 37 440                    | 21 370                    |
| Övriga intäkter               | 548 421                   | 511 721                   |
|                               | <u>596 786</u>            | <u>550 397</u>            |
| <b>Summa</b>                  | <b>33 069 122</b>         | <b>32 074 562</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift.

I övriga intäkter ingår förutom vidaredebitering till medlemmar, intäkter från föreningens gym med ca 345 000kr, ersättning från HSB för medlemsaktivitet samt återbäring från försäkringsbolag.

## Not 2 Drift

|                      | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                   | 1 254 157                 | 1 003 004                 |
| Uppvärmning          | 2 999 675                 | 3 036 804                 |
| Vatten               | 1 453 447                 | 1 462 925                 |
| Renhållning          | 398 014                   | 466 165                   |
| Löpande underhåll    | 1 477 999                 | 2 215 791                 |
| Fastighetsservice    | 4 174 832                 | 3 895 647                 |
| Fastighetsförsäkring | 520 337                   | 505 193                   |
| Kommunikation        | 818 531                   | 819 510                   |
| Lokalkostnader       | 96 021                    | 96 378                    |
| Fastighetsavgift     | 772 384                   | 728 990                   |
| <b>Summa</b>         | <b>13 965 397</b>         | <b>14 230 407</b>         |

I lokalkostnader 2025 ingår kostnader för leasing av gymutrustning med ca 100 000 kr. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2025 på 1 724 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial       | 4 376                     | 8 864                     |
| Förvaltningskostnader | 683 199                   | 733 156                   |
| Lagsökningskostnader  | 5 193                     | 6 503                     |
| Konsultkostnader      | 105 268                   | 16 437                    |
| Arvode extern revisor | 39 875                    | 34 375                    |
| Medlemsverksamhet     | 329 750                   | 386 935                   |
| <b>Summa</b>          | <b>1 167 661</b>          | <b>1 186 270</b>          |

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                  | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden                  | 270 996                   | 247 430                   |
| Ersättning utöver styrelsearbete | 74 093                    | 73 710                    |
| Föreningsvald revisor            | 13 328                    | 6 096                     |
| Övriga arvoden                   | 17 677                    | 6 048                     |
| Löner och ersättningar           | 28 975                    | 25 230                    |
| Sociala kostnader                | 116 019                   | 94 814                    |
| <b>Summa</b>                     | <b>521 088</b>            | <b>453 328</b>            |

Föreningen har inga anställda. I Personalkostnader och arvoden ingår också ersättning till inhyrd personal som medverkat i underhållning/aktiviteter i samband med Ättekulladagen (dessa kostnader är ersatta av HSB Sommarpeng).

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 351 909 802        | 354 562 138        |
| Årets investering utvärding målning              |                    | 4 907 811          |
| Årets utrantering                                |                    | -7 560 147         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 351 909 802        | 351 909 802        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -49 864 206        | -50 705 587        |
| Årets avskrivningar                              | -6 718 766         | -6 718 766         |
| Årets återföring avskrivningar                   |                    | 7 560 147          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -56 582 972        | -49 864 206        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 2 375 000          | 2 375 000          |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 2 375 000          | 2 375 000          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>297 701 830</b> | <b>304 420 596</b> |
| varav byggnader                                  | 295 326 830        | 302 045 596        |
| varav mark                                       | 2 375 000          | 2 375 000          |

Sedan 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelat avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick stammar/badrum (4:or), garage, sophus/soprum, kabel-TV anläggning, fönsterbyte, åtgärder träningslokal, ventilation och rörarbete samt kulvert.

#### Pågående nyanläggning

|                            | 2025-12-31 | 2024-12-31    |
|----------------------------|------------|---------------|
| Vid årets början           | 62 204     |               |
| Årets anskaffningar        | -          | 62 204        |
| Kostnadsfört som underhåll | -62 204    | -             |
| <b>Vid årets slut</b>      | <b>-</b>   | <b>62 204</b> |

Utredningskostnader kostnadsfört som underhåll

### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad            | Mark              | Totalt             |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Hyreshus bostäder | 336 000 000        | 89 000 000        | 425 000 000        |
| Hyreshus lokaler  | 5 600 000          | 4 230 000         | 9 830 000          |
| <b>Summa</b>      | <b>341 600 000</b> | <b>93 230 000</b> | <b>434 830 000</b> |

### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring                           | 522 579        | 520 337          |
| Underhållskostnader                            | 107 457        | 42 951           |
| Kommunikation                                  | 199 545        | 199 213          |
| Vidarefakturerings kostnader                   | -              | 70 483           |
| Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön | -              | 300 500          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>829 581</b> | <b>1 133 484</b> |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------|-------|----------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Stadshypotek          | 1,18% | 2026-09-01     | 2026-09-01   | 22 875 000         | 23 375 000         |
| Stadshypotek          | 3,87% | 2025-02-15     | 2025-05-15   | -                  | 16 108 439         |
| Stadshypotek          | 4,69% | 2025-10-30     | 2025-10-30   | -                  | 24 000 000         |
| Stadshypotek          | 3,71% | 2026-06-01     | 2026-06-01   | 10 875 000         | 11 125 000         |
| Stadshypotek          | 1,23% | 2026-04-30     | 2026-04-30   | 22 750 000         | 23 250 000         |
| Stadshypotek          | 4,40% | 2026-10-30     | 2026-10-30   | 21 500 000         | 22 000 000         |
| Stadshypotek          | 2,49% | 2027-03-30     | 2027-03-30   | 23 125 000         | 23 625 000         |
| Stadshypotek          | 2,76% | 2029-09-01     | 2029-09-01   | 21 875 000         | 22 375 000         |
| Stadshypotek          | 1,44% | 2028-03-01     | 2028-03-01   | 22 125 000         | 22 625 000         |
| Stadshypotek          | 1,33% | 2027-10-30     | 2027-10-30   | 22 500 000         | 23 000 000         |
| Stadshypotek          | 3,58% | 2027-06-01     | 2027-06-01   | 10 875 000         | 11 125 000         |
| Swedbank Hypotek      | 2,56% | 2028-10-25     | 2028-10-25   | 21 000 000         | -                  |
| Swedbank Hypotek      | 2,73% | 2028-05-24     | 2028-05-24   | 15 608 439         | -                  |
| <b>Summa</b>          |       |                |              | <b>215 108 439</b> | <b>222 608 439</b> |
| varav kortfristig del |       |                |              | 81 250 000         | 65 983 439         |
| varav långfristig del |       |                |              | 133 858 439        | 156 625 000        |

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 190 108 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade. Genomsnittlig ränta för föreningen per årskiftet är 2,34%.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

|                                                         | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 240 000 000        | 240 000 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>240 000 000</b> | <b>240 000 000</b> |

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupen kostnad fastighetsservice | 118 128          | 23 363           |
| Upplupen el                        | 104 548          | 105 078          |
| Upplupen fjärrvärme                | 393 898          | 405 406          |
| Arvode extern revisor              | 36 000           | 32 000           |
| Underhållskostnad                  | 183 494          | -                |
| Räntekostnader lån                 | 542 747          | 663 643          |
| Förutbetalda avgifter och hyror    | 2 569 401        | 2 504 996        |
| <b>Summa</b>                       | <b>3 948 216</b> | <b>3 734 486</b> |

## Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Elliot Persson

Carl-Richard Lindström

Eva Wadsjö Renco

Johan Pettersson

Anton Christiansen

Camilla Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Lars Långberg  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570169020

## Dokument

174 Ättekulla Årsredovisning 2025 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2026-02-17 08:50:20 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2026-02-22 16:27:20 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Elliot Persson (EP)  
elliott\_persson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELLIOT PERSSON"  
Signerade 2026-02-20 10:21:56 CET (+0100)

Eva Wadsjö Renco (EWR)  
evarenco@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Christina Wadsjö Renco"  
Signerade 2026-02-17 19:30:53 CET (+0100)

Camilla Malmqvist (CM)  
camillamalmqvist71@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA MALMQVIST"  
Signerade 2026-02-17 21:16:55 CET (+0100)

Anton Christiansen (AC1)  
anton.c.christiansen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTON CHITHRAL CHRISTIANSEN"  
Signerade 2026-02-22 13:25:26 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570169020

Carl-Richard Lindström (CL)  
cr\_lindstroem@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Richard Gösta Lindström"  
Signerade 2026-02-17 18:47:54 CET (+0100)

Johan Pettersson (JP)  
johanpetterssn8@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Mattias Pettersson"  
Signerade 2026-02-17 12:52:26 CET (+0100)

Lars Långberg (LL)  
lars.langberg43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LÅNGBERG"  
Signerade 2026-02-17 08:51:42 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC2)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2026-02-22 16:27:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ättekulla i Helsingborg, org.nr. 743000-3405

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ättekulla i Helsingborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Bostadsrättsförening Ättekulla i Helsingborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Långberg  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570169152

## Dokument

174 Ättekulla RB 2025 digi.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-17 08:51:43 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-22 16:26:27 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Lars Långberg (LL)

lars.langberg43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LÅNGBERG"

Signerade 2026-02-17 11:41:19 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2026-02-22 16:26:27 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

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

[illegible]

[illegible]



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne