



HSB Brf Ättekulla i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2023

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna 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 årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar 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 uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och 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](http://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 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ätekulla i Helsingborg, 743000-3405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1973 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Ätekulla 1 och Bärnstenen 4 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i område Ätekulla 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 kallförråd (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 på brandsskydd och skadedjur.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Den 1 juni 2023 har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts i samband med att HSB Skåne uppdaterade underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll utförts

- Stambyte slutfört
- Entrépartier
- Renovering gym och samlingslokal samt tvättstugor
- Installerat 14 stycken laddboxar, föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket på 210 000 kr.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Byte av Garageportar, dränering runt husen samt balkongrenovering

Föreningen höjde sina årsavgifter med 4% från och med 2023-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 3 420 161 kr (Fg år 9 884 739 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 1 775 000 kr (fg år reserverades 1 824 000 kr).

Vid årets slut hade föreningen 6 721 074 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne (fg år 26 010 404 kr) samt 8 000 000 kr placerade hos Handelsbanken.

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 4% från och med 2024-01-01

### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Joakim Hildingsson, ordförande  
Carl-Richard Lindström, sekreterare

Anton Christiansen  
Stefan Bosson  
Camilla Malmqvist  
Ashkan Esfandi

Revisorer har varit Lars Långberg samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Mats Brosjö (sammanställande), Vicky Jarmo och Malou Brown .

#### Information till medlemmar och boende

- Medlemsinformation går ut via infotavlor placerade i trapphallarna.
- Föreningen har anordnat sommarfest (Ättekulladagen), luciafirande och andra aktiviteter.

#### Föreningens mål för verksamheten

- Att verka för medlemmarnas intressen. Föreningen ska förknippas med ett tryggt och bekymmersfritt boende i välskötta hus med vackra gårdsmiljöer.
- De boende ska känna stolthet för sin förening och vara nöjda bostadsrättshavare.
- Att de boende ska känna sig trygga och nöjda med den styrelse de gett sitt förtroende för.
- Att aktivt arbeta och ta ansvar för vår miljö, både när- och globalmiljön.
- Att styrelsen tar uppdraget på största allvar vilket innebär att vi är kostnadsmedvetna och ej blundar för det ansvar vi har för att hålla fastigheterna i gott skick även om det medför kostnader för föreningen.
- Arbeta för ökat engagemang bland boende

Målen skall omsättas i handling genom lyhördhet för de boende och deras intressen. De boende ska kunna känna sig delaktiga i angelägenheter som rör föreningen. Ett av nuvarande styrelsens allra viktigaste uppdrag har varit och är att arbetet ska präglas av öppenhet, information och dialog med de boende.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum).  
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 511 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 509. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger fler lägenheter har man bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	30 190	28 895	27 768	26 823
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 115	11 100	8 782	11 083
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 420	9 885	9 030	9 841
Soliditet (%)	25	26	27	29
Årsavgift (kr/kvm)	1 014	975	947	-11
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	93	-	-	-
Drift (kr/kvm)	439	401	430	398
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	169	169	178	171
Skuldsättning (kr/kvm)	8 445	7 720	6 278	4 925
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 445	-	-	-
Sparande, kr/kvm	409	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 839	16 944	16 395	15 846
Räntekänslighet	8,4%	7,9%	6,7%	5,5%

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 27 916 kvm. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

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

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas 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

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 798 800	727 800	4 031 145	60 999 480	11 100 113
Disposition enligt stämmobeslut				11 100 113	-11 100 113
Till fond för yttre underhåll			1 775 000	-1 775 000	
Från fond för yttre underhåll*			-3 079 977	3 079 976	
Årets resultat					2 115 184
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 798 800</b>	<b>727 800</b>	<b>2 726 168</b>	<b>73 404 569</b>	<b>2 115 184</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 115 184	11 100 113
Från fond för yttre underhåll*	3 079 977	608 626
Till fond för yttre underhåll**	-1 775 000	-1 824 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>3 420 161</b>	<b>9 884 739</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	73 404 569,00
Årets resultat	2 115 183,68
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>75 519 752,68</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	30 189 558	28 895 283
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>30 189 558</b>	<b>28 895 283</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-12 254 661	-11 189 312
Planerat underhåll		-3 079 977	-608 626
Övriga externa kostnader	3	-1 388 717	-904 407
Personalkostnader och arvoden	4	-412 192	-374 981
Avskrivningar		-6 227 985	-1 707 722
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-23 363 532</b>	<b>-14 785 048</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 826 026</b>	<b>14 110 235</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 604	14 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 766 446	-3 024 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 710 842</b>	<b>-3 010 122</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 115 184</b>	<b>11 100 113</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 115 184</b>	<b>11 100 113</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	306 231 551	69 909 293
Pågående nyanläggningar		-	205 520 402
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>306 231 551</b>	<b>275 429 695</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>306 232 051</b>	<b>275 430 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 742	33 741
Övriga fordringar		39 439	35 235
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 721 074	26 010 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	865 282	729 956
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 634 537</b>	<b>26 809 336</b>
<i>Kassa och bank</i>		8 000 000	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 634 537</b>	<b>26 809 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>321 866 588</b>	<b>302 239 531</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		1 798 800	1 798 800
Upplåtelseavgifter		727 800	727 800
Fond för yttre underhåll		2 726 168	4 031 145
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 252 768</b>	<b>6 557 745</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		73 404 569	60 999 480
Årets resultat		2 115 184	11 100 113
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>75 519 753</b>	<b>72 099 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 772 521</b>	<b>78 657 338</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	184 250 000	164 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>184 250 000</b>	<b>164 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	51 500 000	51 500 000
Leverantörsskulder		1 523 897	4 637 583
Aktuella skatteskulder		57 408	26 501
Övriga skulder		24 978	27 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 737 784	3 390 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 844 067</b>	<b>59 582 193</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>241 094 067</b>	<b>223 582 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>321 866 588</b>	<b>302 239 531</b>



### Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 115 184	11 100 113
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>6 227 984</u>	<u>1 707 721</u>
	<u>8 343 168</u>	<u>12 807 834</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 343 168</b>	<b>12 807 834</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-114 532	-288 738
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-2 769 033</u>	<u>-2 834 757</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 459 603</b>	<b>9 684 339</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående byggnadsverksamhet	<u>-36 741 227</u>	<u>-51 584 304</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-36 741 227</b>	<b>-51 584 304</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	24 742 294	44 738 278
Amortering av låneskulder	<u>-4 750 000</u>	<u>-4 500 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19 992 294</b>	<b>40 238 278</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 289 330</b>	<b>-1 661 687</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>26 010 404</b>	<b>27 672 091</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 721 074</b>	<b>26 010 404</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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-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.

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	28 088 916	27 008 868
Hyror	1 519 748	1 484 716
	<u>29 608 664</u>	<u>28 493 584</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	218 347	19 601
Övriga intäkter	362 547	382 099
	<u>580 894</u>	<u>401 700</u>
<b>Summa</b>	<b>30 189 558</b>	<b>28 895 284</b>

I övriga intäkter ingår intäkter från föreningens gym med ca 200 000kr.  
I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El/Energi	881 125	3 689 115
Uppvärmning	2 874 263	-
Vatten	1 105 891	1 019 199
Renhållning	543 632	532 656
Löpande underhåll	1 675 522	1 369 917
Fastighetservice	3 505 253	3 260 340
Fastighetsförsäkring	440 622	409 663
Kommunikation	338 861	126 758
Vicevärdstjänsten	37 000	-
Lokalkostnader	137 933	98 012
Fastighetsavgift	714 559	683 652
<b>Summa</b>	<b>12 254 661</b>	<b>11 189 312</b>

I lokalkostnader 2022 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 2023 på 1 589 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	50 839	18 630
Förvaltningskostnader	862 798	485 936
Förluster på fordringar	-	1 079
Lagsökningskostnader	54 693	43 088
Konsultkostnader	-	76 643
Arvode extern revisor	30 498	27 875
Medlemsverksamhet	389 889	251 156
<b>Summa</b>	<b>1 388 717</b>	<b>904 407</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	216 950	208 800
Ersättning utöver styrelsearbete	80 730	71 175
Föreningsvald revisor	10 700	10 600
Övriga arvoden	6 000	5 000
Löner och ersättningar	14 265	8 500
Sociala kostnader	83 547	70 906
<b>Summa</b>	<b>412 192</b>	<b>374 981</b>

Föreningen har inga anställda.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	112 011 896	112 011 896
Årets investeringar stambyte	242 261 629	-
Årets investeringar laddstolpar	288 613	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	354 562 138	112 011 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 477 603	-42 769 881
Årets avskrivningar	-6 227 984	-1 707 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 705 587	-44 477 603
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>306 231 551</b>	<b>69 909 293</b>
varav byggnader	303 596 799	67 534 293
varav mark	2 375 000	2 375 000

Sedan 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad 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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	205 520 402	153 936 098
Årets anskaffningar stambyte	36 904 188	51 066 114
Årets anskaffningar garage	-	66 616
Årets anskaffningar laddstolpar	47 039	451 574
Naturvårdsverket bidrag laddstolpar	-210 000	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-242 261 629	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>205 520 402</b>

**Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	240 000 000	83 000 000	<b>323 000 000</b>
Hyreshus lokaler	5 400 000	3 846 000	<b>9 246 000</b>
<b>Summa</b>	<b>245 400 000</b>	<b>86 846 000</b>	<b>332 246 000</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	505 192	440 622
Fastighetsservice	-	173 135
Kommunikation	198 790	36 355
Q-park	20 400	14 944
Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön	140 900	64 900
<b>Summa</b>	<b>865 282</b>	<b>729 956</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,18%	2026-09-01	2026-09-01	23 875 000	24 375 000
Stadshypotek	4,87%	2024-05-15	2024-05-15	24 750 000	-
Stadshypotek	4,69%	2025-10-30	2025-10-30	24 500 000	25 000 000
Stadshypotek	1,46%	2024-06-01	2024-06-01	22 750 000	23 250 000
Stadshypotek	1,23%	2026-04-30	2026-04-30	23 750 000	24 250 000
Stadshypotek	4,40%	2026-10-30	2026-10-30	22 500 000	23 000 000
Stadshypotek	2,49%	2027-03-30	2027-03-30	24 125 000	24 625 000
Stadshypotek	1,25%	2025-09-01	2025-09-01	22 875 000	23 375 000
Stadshypotek	1,44%	2028-03-01	2028-03-01	23 125 000	23 625 000
Stadshypotek	1,33%	2027-10-30	2027-10-30	23 500 000	24 000 000
<b>Summa</b>				<b>235 750 000</b>	<b>215 500 000</b>
varav kortfristig del				51 500 000	51 500 000
varav långfristig del				184 250 000	164 000 000

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 210 750 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	240 000 000	221 920 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>240 000 000</b>	<b>221 920 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen energi	-	578 522
Upplupen kostnad fastighetservice	76 993	75 484
Upplupen el	67 813	-
Upplupen fjärrvärme	452 868	-
Arvode extern revisor	29 000	28 000
Räntekostnader lån	725 969	399 898
Förutbetalda avgifter och hyror	2 385 141	2 308 977
<b>Summa</b>	<b>3 737 784</b>	<b>3 390 881</b>

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg

Joakim Hildingsson

Carl-Richard Lindström

Ashkan Esfandi

Stefan Bosson

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

Transaktion 09222115557514321977

## Dokument

### Ättekulla sign 2023.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-03 10:39:32 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-03 18:35:30 CEST (+0200)

## Initierare

### HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

### Joakim Hildingsson (JH)

[jocke.kidmax@gmail.com](mailto:jocke.kidmax@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM HILDINGSSON"

Signerade 2024-04-03 13:13:42 CEST (+0200)

### Stefan Bosson (SB)

[stbos@outlook.com](mailto:stbos@outlook.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN BOSSON"

Signerade 2024-04-03 10:53:17 CEST (+0200)

### Camilla Malmqvist (CM)

[camillamalmqvist71@outlook.com](mailto:camillamalmqvist71@outlook.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA MALMQVIST"

Signerade 2024-04-03 12:12:20 CEST (+0200)

### Anton Christiansen (AC1)

[anton.c.christiansen@gmail.com](mailto:anton.c.christiansen@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTON CHRISTIANSEN"

Signerade 2024-04-03 10:55:49 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514321977

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Richard Gösta Lindström"  
Signerade 2024-04-03 14:49:00 CEST (+0200)

Ashkan Esfandi (AE)  
*ashkan.esfandi@helsingborg.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ASHKAN ESFANDI"  
Signerade 2024-04-03 10:42:16 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LÅNGBERG"  
Signerade 2024-04-03 10:46:01 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-04-03 18:35:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Brf Ättekulla i Helsingborg, org.nr. 743000-3405

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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

Ulöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åtekulla i Helsingborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Långberg  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514322389

## Dokument

### RB - Brf Ättekulla 23.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-03 10:42:26 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-03 18:33:30 CEST (+0200)

## Initierare

### HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

### Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2024-04-03 18:33:30 CEST (+0200)

### Lars Långberg (LL)

lars.langberg43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS LÅNGBERG"

Signerade 2024-04-03 10:44:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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 årets 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne