ÅRSREDOVISNING

2024

MEDLEM 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 ansvar 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.

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 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 hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg, 743000-3405 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 m² 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

Den 26 augusti 2024 har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts i samband med att HSB Skåne uppdaterade underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll utförts
- Renovering av garage
- Utvändigt måleriarbete
- Ny pergola med sittytor har byggts på stora lekplatsen
- värmecentraler har kopplats upp och referensgivare installerats i 60 lägenheter
- Utredning av föreningens balkonger och dräneringsbehov har påbörjats med målet att utreda vilket underhållsbehov som finns och när detta i så fall ska utföras.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:
- Dränering runt husen samt balkongrenovering
- Underhållsmålning

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 2 126 643 kr (Fg år 3 420 161 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 2 015 000 kr (fg år reserverades 1 775 000 kr). Föreningen har under året amorterat ca 13 000 000 på sina lån.

Vid årets slut hade föreningen 3 759 787 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne (fg år 6 721 074 kr).

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 3% från och med 2025-01-01

I november 2024 gjorde styrelsen en ny konstituering och Elliot Persson utsågs till ny ordförande i föreningen efter Joakim Hildingsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Elliot Persson, ordförande
Carl-Richard Lindström, vice ordförande
Anton Christiansen
Joakim Hildingsson
Stefan Bosson
Camilla Malmqvist
Eva Wadsjö Renco, sekreterare

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

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
- 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 kvalité 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

Transaktion 09222115557541444863 Signerat EP, SB, EWR, JH, CM, AC1, CL, LL, AC2

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 29 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).
Vid räkenskapsåret början var medlemsantalet 509 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 508. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger fler lägenheter har man bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning (tkr)	31 524	30 190	28 895	27 768
Resultat efter finansiella poster (tkr)	538	2 115	11 100	8 782
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 127	3 420	9 885	9 030
Soliditet (%)	26	25	26	27
Årsavgift (kr/kvm)	1 082	1 014	975	947
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	93	93	-	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	197	169	169	178
Skuldsättning (kr/kvm)	7 974	8 445	7 720	6 278
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 045	8 445	-	-
Sparande, kr/kvm	389	409	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 666	15 839	16 944	16 395
Räntekänslighet	7,4%	8,4%	7,9%	6,7%

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 27916 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

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	1 798 800	727 800	2 726 168	73 404 569	2 115 184
Disposition enligt stämmobeslut				2 115 184	-2 115 184
Till fond för yttre underhåll			2 015 000	-2 015 000	
Från fond för yttre underhåll*			-3 603 703	3 603 703	
Årets resultat					537 940
Vid årets slut	**1 798 800**	**727 800**	**1 137 465**	**77 108 456**	**537 940**

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	537 940	2 115 184
Från fond för yttre underhåll*	3 603 703	3 079 977
Till fond för yttre underhåll**	-2 015 000	-1 775 000
Resultat efter disposition av underhåll	**2 126 643**	**3 420 161**

* 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	77 108 456,00
Årets resultat	537 939,88
Balanseras i ny räkning	**77 646 395,88**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		31 524 165	29 795 171
Övriga rörelseintäkter		550 397	394 387
Summa rörelsens intäkter		32 074 562	30 189 558
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-14 230 407	-12 254 661
Planerat underhåll		-3 603 703	-3 079 977
Övriga externa kostnader	*3*	-1 186 270	-1 388 717
Personalkostnader och arvoden	*4*	-453 328	-412 192
Avskrivningar		-6 718 766	-6 227 985
Summa rörelsens kostnader		-26 192 474	-23 363 532
Rörelseresultat		**5 882 088**	**6 826 026**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		337 522	55 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 681 670	-4 766 446
Summa finansiella poster		-5 344 148	-4 710 842
Resultat efter finansiella poster		**537 940**	**2 115 184**
Årets resultat		**537 940**	**2 115 184**

Transaktion 09222115557541444863 Signerat EP, SB, EWR, JH, CM, AC1, CL, LL, AC2

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	304 420 596	306 231 551
Pågående nyanläggningar		62 204	-
Summa materiella anläggningstillgångar		304 482 800	306 231 551
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*6*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**304 483 300**	**306 232 051**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 617	8 742
Övriga fordringar		18 826	39 439
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 759 787	6 721 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	1 133 484	865 282
Summa kortfristiga fordringar		4 918 714	7 634 537
Kassa och bank		-	8 000 000
Summa omsättningstillgångar		**4 918 714**	**15 634 537**
SUMMA TILLGÅNGAR		**309 402 014**	**321 866 588**

Transaktion 09222115557541444863 Signerat EP, SB, EWR, JH, CM, AC1, CL, LL, AC2

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 798 800	1 798 800
Upplåtelseavgifter		727 800	727 800
Fond för yttre underhåll		1 137 465	2 726 168
Summa bundet eget kapital		3 664 065	5 252 768
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		77 108 456	73 404 569
Årets resultat		537 940	2 115 184
Summa fritt eget kapital		77 646 396	75 519 753
Summa eget kapital		**81 310 461**	**80 772 521**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	156 625 000	184 250 000
Summa långfristiga skulder		156 625 000	184 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	65 983 439	51 500 000
Leverantörsskulder		1 658 371	1 523 897
Aktuella skatteskulder		69 141	57 408
Övriga skulder		21 117	24 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	3 734 486	3 737 784
Summa kortfristiga skulder		71 466 554	56 844 067
Summa skulder		**228 091 554**	**241 094 067**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**309 402 015**	**321 866 588**

Transaktion 09222115557541444863 Signerat EP, SB, EWR, JH, CM, AC1, CL, LL, AC2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	537 940	2 115 184
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	6 718 766	6 227 984
	7 256 706	8 343 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**7 256 706**	**8 343 168**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-245 464	-114 532
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	139 047	-2 769 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 150 289**	**5 459 603**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 970 015	-36 741 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 970 015**	**-36 741 227**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 125 000	24 742 294
Amortering av låneskulder	-24 266 561	-4 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-13 141 561**	**19 992 294**
Årets kassaflöde	**-10 961 287**	**-11 289 330**
Likvida medel vid årets början	**14 721 074**	**26 010 404**
Likvida medel vid årets slut	**3 759 787**	**14 721 074**

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

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	29 212 154	28 088 916
Bredband- och tv-avgift	746 028	186 507
Hyror	1 565 983	1 519 748
	31 524 165	29 795 171
Övriga rörelseintäkter		
Debiterade elladdskostnader	17 306	-
Övriga avgifter	21 370	31 840
Övriga intäkter	511 721	362 547
	550 397	394 387
Summa	**32 074 562**	**30 189 558**

I övriga intäkter ingår intäkter från föreningens gym med ca 380 000kr.
I årsavgiften ingår värme, vatten. bredband och tv-avgift.

Not 2 Drift

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
El	1 003 004	881 125
Uppvärmning	3 036 804	2 874 263
Vatten	1 462 925	1 105 891
Renhållning	466 165	543 632
Löpande underhåll	2 215 791	1 675 522
Fastighetsservice	3 895 647	3 505 253
Fastighetsförsäkring	505 193	440 622
Kommunikation	819 510	338 861
Vicevärdstjänsten	-	37 000
Lokalkostnader	96 378	137 933
Fastighetsavgift	728 990	714 559
Summa	**14 230 407**	**12 254 661**

I lokalkostnader 2024 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 2024 på 1 630 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Kontorsmaterial	8 864	50 839
Förvaltningskostnader	733 156	862 798
Lagsökningskostnader	6 503	54 693
Konsultkostnader	16 437	-
Arvode extern revisor	34 375	30 498
Medlemsverksamhet	386 935	389 889
Summa	**1 186 270**	**1 388 717**

Transaktion 09222115557541444863 Signerat EP, SB, EWR, JH, CM, AC1, CL, LL, AC2

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Styrelsearvoden	247 430	233 650
Ersättning utöver styrelsearbete	73 710	80 730
Föreningsvald revisor	6 096	-
Övriga arvoden	6 048	-
Löner och ersättningar	25 230	14 265
Sociala kostnader	94 814	83 547
Summa	**453 328**	**412 192**

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	354 562 138	112 011 896
Årets investering utvänding målning	4 907 811	-
Investeringar stambyte, laddstolpar	-	242 550 242
Årets utrangering	-7 560 147	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	351 909 802	354 562 138
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 705 587	-44 477 603
Årets avskrivningar	-6 718 766	-6 227 984
Årets återföring avskrivningar	7 560 147	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 864 206	-50 705 587
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående redovisat värde	**304 420 596**	**306 231 551**
varav byggnader	302 045 596	303 856 551
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

	2024-12-31	*2023-12-31*
Vid årets början	-	205 520 402
Årets anskaffningar	62 204	36 951 227
Naturvårdsverket bidrag laddstolpar	-	-210 000
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-242 261 629
Vid årets slut	**62 204**	**-**

Årets pågående arbete är påbörjade utredningar ang markledningar, balkonger och uteplatser.

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	*2023-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Fastighetsförsäkring	520 337	505 192
Underhållskostnader	42 951	-
Kommunikation	199 213	198 790
Vidarefakturering kostnader	70 483	-
Q-park	-	20 400
Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön	300 500	140 900
Summa	**1 133 484**	**865 282**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Stadshypotek	1,18%	2026-09-01	2026-09-01	23 375 000	23 875 000
Stadshypotek	3,87%	2025-02-15	2025-05-15	16 108 439	24 750 000
Stadshypotek	4,69%	2025-10-30	2025-10-30	24 000 000	24 500 000
Stadshypotek	3,71%	2026-06-01	2026-06-01	11 125 000	22 750 000
Stadshypotek	1,23%	2026-04-30	2026-04-30	23 250 000	23 750 000
Stadshypotek	4,40%	2026-10-30	2026-10-30	22 000 000	22 500 000
Stadshypotek	2,49%	2027-03-30	2027-03-30	23 625 000	24 125 000
Stadshypotek	1,25%	2025-09-01	2025-09-01	22 375 000	22 875 000
Stadshypotek	1,44%	2028-03-01	2028-03-01	22 625 000	23 125 000
Stadshypotek	1,33%	2027-10-30	2027-10-30	23 000 000	23 500 000
Stadshypotek	3,58%	2027-06-01	2027-06-01	11 125 000	-
Summa				**222 608 439**	**235 750 000**
varav kortfristig del				65 983 439	51 500 000
varav långfristig del				156 625 000	184 250 000

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 197 608 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	240 000 000	240 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**240 000 000**	**240 000 000**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Upplupen kostnad fastighetsservice	23 363	76 993
Upplupen el	105 078	67 813
Upplupen fjärrvärme	405 406	452 868
Arvode extern revisor	32 000	29 000
Räntekostnader lån	663 643	725 969
Förutbetalda avgifter och hyror	2 504 996	2 385 141
Summa	**3 734 486**	**3 737 784**

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Elliot Persson Carl-Richard Lindström Joakim Hildingsson

Stefan Bosson Anton Christiansen Camilla Malmqvist

Eva Wadsjö Renco

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 09222115557541444863

Dokument

174 Ättekulla årsredovisning 2024 digi sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-03-13 11:01:20 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-03-22 12:00:35 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Elliot Persson (EP)
elliot_persson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLIOT PERSSON"
Signerade 2025-03-13 15:06:04 CET (+0100)

Stefan Bosson (SB)
stbos@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN BOSSON"
Signerade 2025-03-13 12:25:41 CET (+0100)

Eva Wadsjö Renco (EWR)
evarenco@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Christina Wadsjö Renco"
Signerade 2025-03-14 09:43:17 CET (+0100)

Joakim Hildingsson (JH)
jocke.kidmax@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM HILDINGSSON"
Signerade 2025-03-13 12:43:44 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557541444863

Camilla Malmqvist (CM)
camillamalmqvist71@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA MALMQVIST"
Signerade 2025-03-13 12:29:35 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTON CHITHRAL CHRISTIANSEN"
Signerade 2025-03-13 15:34:46 CET (+0100)

Carl-Richard Lindström (CL)
cr_lindstroem@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Richard Gösta Lindström"
Signerade 2025-03-13 11:09:29 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LÅNGBERG"
Signerade 2025-03-20 08:39:22 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-03-22 12:00:35 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557541444863

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 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg för räkenskapsåret 2024 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Långberg
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541445575

Dokument

174 Ättekulla Revisionsberättelse 24 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-03-13 11:05:03 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-03-22 11:58:18 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LÅNGBERG"
Signerade 2025-03-13 19:14:55 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-03-22 11:58:18 CET (+0100)

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

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 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.

ANTECKNINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne