

# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening

## Ättekulla

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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).

## 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

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 Ättekulla i Helsingborg, 743000-3405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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 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 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 brandskydd samt trygghetspaket (förebyggande besiktning mot vattenskador)

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under våren 2021 har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts i samband med att HSB Skåne uppdaterade underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll utförts

- Stambyte
- Åtgärd av markfuktsproblem i lägenheter bv.
- Byte av värmeledningar samt radiatorer.
- Renovering av tvättstugor Bärnstensgatan 9, 13, 31 och 37
- Installation av elektronisk bokning av tvättstugor i samband med renovering.
- Installation av passersystem och övervakningskamera i miljöhus.
- Byte tvättmaskiner Bärnstensgatan 31 och 43.
- Byte av torkskåp Bärnstensgatan 43
- Installerat LED-belysning på Stora Lekan samt i alla lägenhetsförråd.
- Bytt till LED-belysning på entréerna samt nya nummerskyltar.
- Byte av avgasare och en cirkulationspump i undercentralen.
- OVK inklusive byte av spiskåpor till kolfilterfläkt.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Fortsatt stambyte och åtgärder av markfuktsproblem.
- Byte av värmeledningar samt radiatorer.
- Fortsatt renoveringar av tvättstugor ( Bärnstensgatan 3, 43,47 och 55 under 2022/2023) och installation av elektronisk bokning.
- Byte av entrépartier och i samband med det installation av taggsystem och postboxar.
- Installation av laddstation för elbilar.
- Installation av nytt taggsystem friskvårdslokalen.
- Ny dränering runt huskroppar.
- Renovering av balkonger
- Renovering av gym och samlingslokal

Föreningen höjde sina årsavgifter med 4% från och med 2021-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 9 030 354 kr (Fg år 9 840 567 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 1 511 000 kr (fg år reserverades 1 393 000 kr).

Vid årets slut hade föreningen 27 672 091 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne (fg år 26 020 417 kr).

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 3% från och med 2022-01-01

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26 genom poströstning.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Joakim Hildingsson, ordförande  
Lise-Lott Högberg Bengtsson, vice ordförande  
Carl-Richard Lindström, sekreterare  
Stefan Bosson  
Ann Walldén Levin  
Camilla Malmqvist

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

Valberedningen har varit Mats Brosjö (sammankallande), Erik Lindborg och George Holmqvist .

#### *Information till medlemmar och boende*

-Information till boende har skett med informationsblad och föreningens hemsida (all information som gått ut gällande stambyte, markfuktsproblem och ventilation läggs ut på hemsidan)

#### *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.

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. Styrelsen har, för att uppnå detta, bjudit in samtliga boende på två årliga informationsmöten samt regelbundet delat ut informationsblad till medlemmarna.

## **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

### **Medlemsinformation**

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 521 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 513. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger fler lägenheter har man bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	27 768	26 823	25 543	24 354
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 782	11 083	10 183	7 860
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	9 030	9 841	9 191	7 325
Soliditet (%)	27	29	31	33
Årsavgift (kr/kvm)	947	911	868	819
Drift (kr/kvm)*	430	398	400	422
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	178	171	165	171
Lån (kr/kvm)	6 278	4 925	3 592	2 485
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 395	15 846	14 004	12 907
Räntekänslighet	6,7%	5,5%	4,2%	3%

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 27 916 kvm.

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	3 063 922	42 101 192	11 083 308
Disposition enligt stämmobeslut				11 083 308	-11 083 308
Till fond för yttre underhåll			1 511 000	-1 511 000	
Från fond för yttre underhåll*			-1 759 151	1 759 151	
Årets resultat					8 782 203
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 798 800</b>	<b>727 800</b>	<b>2 815 771</b>	<b>53 432 651</b>	<b>8 782 203</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	8 782 203	11 083 308
Från fond för yttre underhåll*	1 759 151	150 259
Till fond för yttre underhåll**	-1 511 000	-1 393 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>9 030 354</b>	<b>9 840 567</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	53 432 651,00
Årets resultat	<u>8 782 202,56</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>62 214 853,56</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		27 767 961	26 822 847
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>27 767 961</b>	<b>26 822 847</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-11 897 126	-10 885 831
Planerat underhåll		-1 759 151	-150 259
Övriga externa kostnader	3	-1 009 726	-1 201 194
Personalkostnader och arvoden	4	-366 020	-341 001
Avskrivningar		-1 707 723	-1 450 174
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-16 739 746</b>	<b>-14 028 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 028 215</b>	<b>12 794 388</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 582	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 254 594	-1 711 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 246 012</b>	<b>-1 711 080</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 782 203</b>	<b>11 083 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 782 203</b>	<b>11 083 308</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	71 617 015	65 598 273
Pågående nyanläggningar		153 936 098	114 001 059
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 553 113</b>	<b>179 599 332</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>225 553 613</b>	<b>179 599 832</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 733	28 900
Övriga fordringar		11 534	36 800
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		27 672 091	26 020 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	491 927	483 357
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 182 285</b>	<b>26 569 474</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 182 285</b>	<b>26 569 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>253 735 898</b>	<b>206 169 306</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		2 815 771	3 063 922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 342 371</b>	<b>5 590 522</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		53 432 651	42 101 192
Årets resultat		8 782 203	11 083 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>62 214 854</b>	<b>53 184 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 557 225</b>	<b>58 775 022</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	165 875 000	125 636 723
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>165 875 000</b>	<b>125 636 723</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 386 723	11 860 790
Leverantörsskulder		8 124 756	6 920 760
Aktuella skatteskulder		102 400	185 860
Övriga skulder		22 836	48 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 666 958	2 741 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 303 673</b>	<b>21 757 561</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>186 178 673</b>	<b>147 394 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>253 735 898</b>	<b>206 169 306</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>	%
-Byggnader	1,52
-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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	26 221 716	25 213 440
Hyror	1 377 151	1 288 398
	<u>27 598 867</u>	<u>26 501 838</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	13 505	13 506
Övriga intäkter	155 589	307 504
	<u>169 094</u>	<u>321 010</u>
<b>Summa</b>	<b>27 767 961</b>	<b>26 822 848</b>

I övriga intäkter ingår intäkter från föreningens gym med ca 150 000kr.

## Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	3 859 067	3 774 877
Vatten	1 100 743	1 010 103
Renhållning	510 493	451 030
Löpande underhåll	1 558 212	999 941
Fastighetservice	3 446 146	3 187 120
Fastighetsförsäkring	393 134	463 710
Kommunikation	156 759	165 235
Vicevärdstjänsten	139 863	124 435
Lokalkostnader	69 251	57 901
Fastighetsavgift	663 458	651 729
<b>Summa</b>	<b>11 897 126</b>	<b>10 886 081</b>

I lokalkostnader 2021 ingår kostnader för leasing av gymutrustning med ca 51 000 kr. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2021 på 1 459 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmaterial	18 900	5 900
Förvaltningskostnader	799 573	758 914
Lagsökningskostnader	30 309	171 323
Konsultkostnader	10 875	-
Arvode extern revisor	29 250	24 593
Medlemsverksamhet	120 819	240 464
<b>Summa</b>	<b>1 009 726</b>	<b>1 201 194</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	185 073	164 148
Ersättning utöver styrelsearbete	62 595	46 335
Föreningsvald revisor	10 295	10 090
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och ersättningar	29 165	44 495
Sociala kostnader	72 892	69 933
<b>Summa</b>	<b>366 020</b>	<b>341 001</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>7 050</i>	<i>7 245</i>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Årets investeringar ventilation	7 726 464	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	112 011 896	104 285 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 062 159	-39 611 985
Årets avskrivningar	-1 707 722	-1 450 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 769 881	-41 062 159
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>71 617 015</b>	<b>65 598 273</b>
varav byggnader	69 242 015	63 223 273
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

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	114 001 059	64 877 570
Årets anskaffningar	47 661 503	49 123 489
Överfört till byggnader ventilation	-7 726 464	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>153 936 098</b>	<b>114 001 059</b>

Pågående arbete avser stambyte med badrumsrenovering och åtgärd av markfukt i lägenheter på bottenvåningen samt byte av värmerör i lägenheterna. Projektet beräknas att vara klart 2022 till en uppskattad kostnad på 240 000 000 kr.

**Taxeringsvärden på fastigheter**

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	209 000 000	76 000 000	<b>285 000 000</b>
Hyreshus lokaler	4 684 000	4 615 000	<b>9 299 000</b>
<b>Summa</b>	<b>213 684 000</b>	<b>80 615 000</b>	<b>294 299 000</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	409 663	392 635
Q-park	14 363	15 722
Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön	67 900	75 000
<b>Summa</b>	<b>491 926</b>	<b>483 357</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	1,18%	2026-09-01	2026-09-01	24 875 000	-
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	4 127 500	4 527 500
Stadshypotek	1,42%	2022-12-30	2022-12-30	1 759 223	2 115 223
Stadshypotek	1,10%	2021-09-01	2021-09-01	-	4 979 790
Stadshypotek	1,46%	2024-06-01	2024-06-01	23 750 000	24 250 000
Stadshypotek	1,23%	2026-04-30	2026-04-30	24 750 000	-
Stadshypotek	1,92%	2023-10-30	2023-10-30	23 500 000	24 000 000
Stadshypotek	1,25%	2021-12-01	2021-12-01	-	3 625 000
Stadshypotek	1,25%	2025-09-01	2025-09-01	23 875 000	24 375 000
Stadshypotek	1,44%	2028-03-01	2028-03-01	24 125 000	24 625 000
Stadshypotek	1,33%	2027-10-30	2027-10-30	24 500 000	25 000 000
<b>Summa</b>				<b>175 261 723</b>	<b>137 497 513</b>

varav kortfristig del 9 386 723 11 860 790

varav långfristig del 165 875 000 125 636 723

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 154 000 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	185 249 000	139 159 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>185 249 000</b>	<b>139 159 000</b>

<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	583	890
<b>Summa</b>	<b>583</b>	<b>890</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad HSB NV Skåne stambyte	-	328 439
Arvode extern revisor	27 000	24 000
Räntekostnader lån	283 850	226 273
Förutbetalda avgifter och hyror	2 356 108	2 162 744
<b>Summa</b>	<b>2 666 958</b>	<b>2 741 456</b>

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg

Joakim Hildingsson

Carl-Richard Lindström

Lise-Lott Högberg Bengtsson

Stefan Bosson

Ann Walldén

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 09222115557465145172

## Dokument

**174 Ättekulla årsredovisning 2021.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-03-16 12:55:53 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-18 12:04:42 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

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

## Signerande parter

**Joakim Hildingsson (JH)**

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM HILDINGSSON"

Signerade 2022-03-16 21:50:37 CET (+0100)

**Lise-Lotte Högberg Bengtsson (LHB)**

[activ.lise-lotte@live.se](mailto:activ.lise-lotte@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISE-LOTT HÖGBERG BENGTTSSON"

Signerade 2022-03-17 18:36:16 CET (+0100)

**Stefan Bosson (SB)**

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN BOSSON"

Signerade 2022-03-16 15:37:29 CET (+0100)

**Ann Walldén Levin (AWL)**

[hest\\_anna@hotmail.com](mailto:hest_anna@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN  
WALLDÉN LEVIN"

Signerade 2022-03-17 05:59:15 CET (+0100)

**Camilla Malmqvist (CM)**

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

**Carl-Richard Lindström (CL)**

[cr\\_lindstroem@hotmail.com](mailto:cr_lindstroem@hotmail.com)



# Verifikat

Transaktion 09222115557465145172



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA MALMQVIST"  
Signerade 2022-03-16 18:24:28 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-  
Richard Gösta Lindström"  
Signerade 2022-03-16 12:56:54 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS LÅNGBERG"  
Signerade 2022-03-16 13:32:23 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2022-03-18 12:04:42 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>





# 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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. 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 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Långberg  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557465145368

## Dokument

### 174 Revisionsberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-03-16 12:57:55 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-18 12:04:26 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

### Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-03-18 12:04:26 CET (+0100)

### Lars Långberg (LL)

lars.langberg43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS LÅNGBERG"

Signerade 2022-03-16 13:33:19 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>









# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne