



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ättekulla i Helsingborg

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 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 Ättekulla i Helsingborg, 743000-3405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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 brandsskydd.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under våren 2022 har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts i samband med att HSB Skåne uppdaterade underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll utförts

- Stambyte samt byte av entré partier
- Installation av postboxar

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Ny dränering runt huskroppar.
- Renovering av balkonger
- Renovering av gym och samlingslokal
- Målning av entreér
- Renovering av garage
- Installation av laddboxar
- Renovering av ny styrelselokal

Föreningen höjde sina årsavgifter med 3% från och med 2022-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 9 884 739 kr (Fg år 9 030 354 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 1 824 000 kr (fg år reserverades 1 511 000 kr).

Vid årets slut hade föreningen 26 010 404 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne (fg år 27 672 091 kr).

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 4% från och med 2023-01-01

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20 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 samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Mats Brosjö (sammankallande), George Holmqvist och Berne Johansson .

#### 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.
- 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. 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 39 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 513 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 511. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger fler lägenheter har man bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	28 890	27 768	26 823	25 543
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 100	8 782	11 083	10 183
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	9 885	9 030	9 841	9 191
Soliditet (%)	26	27	29	31
Årsavgift (kr/kvm)	975	947	911	868
Drift (kr/kvm)*	401	430	398	400
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	169	178	171	165
Lån (kr/kvm)	7 720	6 278	4 925	3 592
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 944	16 395	15 846	14 004
Räntekänslighet	7,9%	6,7%	5,5%	4,2%

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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 798 800	727 800	2 815 771	53 432 651	8 782 203
Disposition enligt stämmobeslut				8 782 203	-8 782 203
Till fond för yttre underhåll			1 824 000	-1 824 000	
Från fond för yttre underhåll*			-608 626	608 626	
Årets resultat					11 100 113
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 798 800</b>	<b>727 800</b>	<b>4 031 145</b>	<b>60 999 480</b>	<b>11 100 113</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	11 100 113	8 782 203
Från fond för yttre underhåll*	608 626	1 759 151
Till fond för yttre underhåll**	-1 824 000	-1 511 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>9 884 739</b>	<b>9 030 354</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	60 999 480,00
Årets resultat	11 100 112,07
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>72 099 592,07</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		28 895 283	27 767 961
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>28 895 283</b>	<b>27 767 961</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-11 189 312	-11 897 126
Planerat underhåll		-608 626	-1 759 151
Övriga externa kostnader	3	-904 407	-1 009 726
Personalkostnader och arvoden	4	-374 981	-366 020
Avskrivningar		-1 707 722	-1 707 723
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-14 785 048</b>	<b>-16 739 746</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 110 235</b>	<b>11 028 215</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 105	8 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 024 227	-2 254 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 010 122</b>	<b>-2 246 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 100 113</b>	<b>8 782 203</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>11 100 113</b>	<b>8 782 203</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	69 909 293	71 617 015
Pågående nyanläggningar		205 520 402	153 936 098
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>275 429 695</b>	<b>225 553 113</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>275 430 195</b>	<b>225 553 613</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		33 741	6 733
Övriga fordringar		35 235	11 534
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		26 010 404	27 672 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	729 956	491 927
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 809 336</b>	<b>28 182 285</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 809 336</b>	<b>28 182 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 239 531</b>	<b>253 735 898</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		4 031 145	2 815 771
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 557 745</b>	<b>5 342 371</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		60 999 480	53 432 651
Årets resultat		11 100 113	8 782 203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>72 099 593</b>	<b>62 214 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 657 338</b>	<b>67 557 225</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	164 000 000	165 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>164 000 000</b>	<b>165 875 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	51 500 000	9 386 723
Leverantörsskulder		4 637 583	8 124 756
Aktuella skatteskulder		26 501	102 400
Övriga skulder		27 228	22 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 390 881	2 666 958
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 582 193</b>	<b>20 303 673</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>223 582 193</b>	<b>186 178 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 239 531</b>	<b>253 735 898</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	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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	27 008 868	26 221 716
Hyror	1 484 716	1 377 151
	<u>28 493 584</u>	<u>27 598 867</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	19 600	13 506
Övriga intäkter	382 099	155 589
	<u>401 699</u>	<u>169 095</u>
<b>Summa</b>	<b>28 895 283</b>	<b>27 767 962</b>

I övriga intäkter ingår intäkter från föreningens gym med ca 185 000kr.

### Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	3 689 115	3 859 067
Vatten	1 019 199	1 100 743
Renhållning	532 656	510 493
Löpande underhåll	1 369 917	1 558 212
Fastighetservice	3 260 340	3 446 146
Fastighetsförsäkring	409 663	393 134
Kommunikation	126 758	156 759
Vicevärdstjänsten	-	139 863
Lokalkostnader	98 012	69 251
Fastighetsavgift	683 652	663 458
<b>Summa</b>	<b>11 189 312</b>	<b>11 897 126</b>

I lokalkostnader 2022 ingår kostnader för leasing av gymutrustning med ca 80 000 kr. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2022 på 1 512 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial	18 630	18 900
Förvaltningskostnader	485 935	799 574
Förluster på fordringar	1 079	-
Lagsökningskostnader	43 088	30 309
Konsultkostnader	76 643	10 875
Arvode extern revisor	27 875	29 250
Medlemsverksamhet	251 157	120 818
<b>Summa</b>	<b>904 407</b>	<b>1 009 726</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	208 800	185 073
Ersättning utöver styrelsearbete	71 175	62 595
Föreningsvald revisor	10 600	10 295
Övriga arvoden	5 000	6 000
Löner och ersättningar	8 500	29 165
Sociala kostnader	70 906	72 892
<b>Summa</b>	<b>374 981</b>	<b>366 020</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>		7 050

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	112 011 896	104 285 432
Årets investeringar ventilation		7 726 464
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	112 011 896	112 011 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 769 881	-41 062 159
Årets avskrivningar	-1 707 722	-1 707 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 477 603	-42 769 881
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>69 909 293</b>	<b>71 617 015</b>
varav byggnader	67 534 293	69 242 015
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

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	153 936 098	114 001 059
Årets anskaffningar stambyte	51 066 114	47 661 503
Årets anskaffningar garage	66 616	-
Årets anskaffningar laddboxar	451 574	-
Överfört till byggnader ventilation	-	-7 726 464
<b>Vid årets slut</b>	<b>205 520 402</b>	<b>153 936 098</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 2023 till en uppskattad kostnad på 250 000 000 kr.

**Taxeringsvärden på fastigheter**

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
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**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	440 622	409 663
Fastighetsservice	173 135	-
Kommunikation	36 355	-
Q-park	14 944	14 363
Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön	64 900	67 900
<b>Summa</b>	<b>729 956</b>	<b>491 926</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	1,18%	2026-09-01	2026-09-01	24 375 000	24 875 000
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	-	4 127 500
Stadshypotek	1,42%	2022-12-30	2022-12-30	-	1 759 223
Stadshypotek	2,582%	2023-10-24	2023-10-24	25 000 000	-
Stadshypotek	1,46%	2024-06-01	2024-06-01	23 250 000	23 750 000
Stadshypotek	1,23%	2026-04-30	2026-04-30	24 250 000	24 750 000
Stadshypotek	1,92%	2023-10-30	2023-10-30	23 000 000	23 500 000
Stadshypotek	2,49%	2027-03-30	2027-03-30	24 625 000	-
Stadshypotek	1,25%	2025-09-01	2025-09-01	23 375 000	23 875 000
Stadshypotek	1,44%	2028-03-01	2028-03-01	23 625 000	24 125 000
Stadshypotek	1,33%	2027-10-30	2027-10-30	24 000 000	24 500 000
<b>Summa</b>				<b>215 500 000</b>	<b>175 261 723</b>
varav kortfristig del				51 500 000	9 386 723
varav långfristig del				164 000 000	165 875 000

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 193 000 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Uttaga fastighetsinteckningar	221 920 000	185 249 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>221 920 000</b>	<b>185 249 000</b>



*Ansvarsförbindelser*

Fastigo	-	583
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>583</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen energi	578 522	-
Upplupen kostnad fastighetsservice	75 484	-
Arvode extern revisor	28 000	27 000
Räntekostnader lån	399 898	283 850
Förutbetalda avgifter och hyror	2 308 977	2 356 108
<b>Summa</b>	<b>3 390 881</b>	<b>2 666 958</b>

**Digitala underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg

Joakim Hildingsson

Carl-Richard Lindström

Lise-Lott Högberg Bengtsson

Stefan Bosson

Ann Walldén Levin

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 09222115557490351416

## Dokument

174 Ättekulla sign 2022.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-04-04 20:58:42 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-11 18:45:18 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Joakim Hildingsson (JH)

jocke.kidmax@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM HILDINGSSON"

Signerade 2023-04-04 21:38:30 CEST (+0200)

Lise-Lott Högberg Bengtsson (LHB)

activ.lise-lotte@live.se



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

Signerade 2023-04-05 09:32:22 CEST (+0200)

Stefan Bosson (SB)

stbos@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN BOSSON"

Signerade 2023-04-04 22:23:53 CEST (+0200)

Ann Walldén Levin (AWL)

hest\_anna@hotmail.com



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

Signerade 2023-04-05 08:27:35 CEST (+0200)

Camilla Malmqvist (CM)

camillamalmqvist71@outlook.com

Carl-Richard Lindström (CL)

cr\_lindstroem@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557490351416



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA MALMQVIST"  
Signerade 2023-04-04 21:33:50 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-  
Richard Gösta Lindström"  
Signerade 2023-04-05 07:23:58 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS LÅNGBERG"  
Signerade 2023-04-11 14:29:47 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-04-11 18:45:18 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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 förtroendevalda 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 2022 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 från BoRevision 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Lars Långberg  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490481001

## Dokument

### Revisionsberättelse 174.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-06 17:48:50 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-11 18:44:42 CEST (+0200)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

### Lars Långberg (LL)

*lars.langberg43@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS LÅNGBERG"

Signerade 2023-04-06 19:37:35 CEST (+0200)

### Afrodita Cristea (AC)

*afrodita.cristea@borevision.se*



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

Signerade 2023-04-11 18:44:42 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 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 kortfristiga 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## 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