

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Ättekulla

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t.ex. radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



www.hsbhbg.se

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

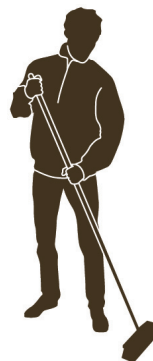
www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

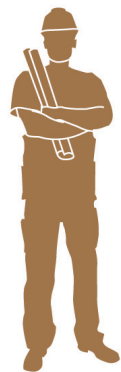
Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektleddning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg, 743000-3405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1973. 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 m² samt en del smålokaler.

Föreningen har 232 garage, 157 parkeringsplatser, 50 carportar, 93 cykelboxar, 21 mc-boxar samt 67 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 Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har brandskydd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts den 18 juni 2014 av föreningens förvaltare. Vid besiktningen konstaterades att fastigheterna var i gott skick. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Byte av två tvättmaskiner, Bärnstensgatan 25B
- Byte av torktumlare, Bärnstensgatan 55B
- Byte till LED-belysning i stolparmatur inom hela föreningen.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Byte av entrépartier samt installation av passersystem
- Byte av avloppsstammar

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens utgifter för underhåll/investeringar till följande (avrundat till tkr):

2015-2016: 7 728 tkr

2017-2018: 6 178 tkr

2019-2020: 2 487 tkr

2021-2022: 4 349 tkr

2023-2024: 1 600 tkr

Stambyte ingår inte i underhållsplanen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 4 631 828 kr. Förra året var motsvarande 155 800 kr.

Nettoomsättningen uppgår till ca 20 910 000 kr, jämfört med 20 208 000 kr föregående år. Ökningen beror främst på att årsavgifterna höjdes med fyra procent den 1 januari 2014.

Posten övriga rörelseintäkter är mycket högre än föregående år och beror framförallt på att föreningen under året köpt en lägenhet som sedan sålts. Skillnaden mellan vad föreningen köpte den för och sedan sålde den för redovisas i denna post. Föreningen har renoverat lägenheten och kostnaden för detta redovisas som löpande underhåll.

Driftskostnaden har varit ca 334 000 kr lägre än föregående år. Det beror framförallt på lägre kostnad för värme och fastighetsservice. Fastighetsservice är lägre med drygt 551 000 kr eftersom kostnaden för snöbekämpning samt trädgårdsskötsel varit lägre i år. I driftskostnader ingår från och med årets bokslut även löpande underhåll. För räkenskapsår 2014 har kostnaden varit drygt 263 000 kr högre. Denna post kan variera en hel del mellan åren då den till stor del består av oplanerade underhållsåtgärder. För fler jämförelser se not 2.

Planerat underhåll uppgår till drygt 774 000 kr. Den största delen avser kostnader för LED-belysning i stolparmatur inom hela föreningen.

Övriga externa kostnader och personalkostnader är i nivå med föregående år.

Från och med årets bokslut skrivs byggnader samt om- och tillbyggnader av enligt en komponentindelad avskrivningsplan. Avskrivningarna blir därför nästan 300 000 kr lägre.

Räntekostnaderna är ca 213 000 kr lägre.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 3 306 351 kr, jämfört med 1 105 240 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 2 100 000 kr, föregående år reserverades 2 300 000 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 5 596 020 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 7 978 793 kr.

Den 1 januari 2015 höjdes årsavgifterna med 3 procent.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2014.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Eskil Johansson, ordförande

Bodil Pettersson, vice ordförande

Mariell Thorn, sekreterare

Henriette Sabljar Bosson

Magnus Asmussen

Joakim Hildingsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bodil Pettersson och Magnus Asmussen.

Revisorer har varit Ingrid Gotthardson med Elisabeth Nydahl som suppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Bodil Pettersson och Eskil Johansson med Magnus Asmussen och Henriette Sabljar Bosson som suppleant.

Valberedningen har varit Bo Månsson (sammankallande) och Elisabeth Nydahl.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Informationsblad
- Informationsmöte
- Hemsida

Medlemsaktiviteter

- Granntjänsten har arrangerat ärtkök, kaffeservering, julbord, bussresor och loppmarknad.

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.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	20 910	20 208	19 862	19 498
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 631	156	1 591	-5 015
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 303	1 105	882	1 468
Soliditet (%)	22	16	16	15
Årsavgift (kr/kvm)	709	682	669	655
Drift (kr/kvm)*	387	399	-	-
Lån (kr/kvm)	2 282	2 448	2 521	2 299
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 552	10 243	9 202	11 147

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.

Från och med 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

*Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast två år.

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 709 880,24
Årets resultat	4 631 828,20
Balanseras i ny räkning	11 341 708,44

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		20 910 130	20 207 606
Övriga rörelseintäkter		733 175	272 380
Summa rörelsens intäkter		21 643 305	20 479 986
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 797 222	-11 130 779
Planerat underhåll		-774 523	-3 249 440
Övriga externa kostnader	3	-728 730	-722 502
Personalkostnader och arvoden	4	-232 480	-221 940
Avskrivningar		-2 276 359	-2 575 403
Summa rörelsens kostnader		-14 809 314	-17 900 064
Rörelseresultat		6 833 991	2 579 922
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	40 260	31 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 242 423	-2 455 288
Summa finansiella poster		-2 202 163	-2 424 121
Resultat efter finansiella poster		4 631 828	155 801
Årets resultat		4 631 828	155 800

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	4 631 828	155 800
Från fond för yttre underhåll*	774 523	3 249 440
Till fond för yttre underhåll**	-2 100 000	-2 300 000
Resultat efter disposition av underhåll	3 306 351	1 105 240

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 065 637	79 330 695
Inventarier, verktyg och installationer	8	39 968	33 384
Summa materiella anläggningstillgångar		77 105 605	79 364 079
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 106 105	79 364 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 866	28 026
Aktuell skattefordran		42 580	19 357
Övriga fordringar	10	44 035	5 638
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 978 793	5 596 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	521 461	110 115
Summa kortfristiga fordringar		8 595 735	5 759 156
<i>Kassa och bank</i>	12	-	1 832
Summa omsättningstillgångar		8 595 735	5 760 988
SUMMA TILLGÅNGAR		85 701 840	85 125 567

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 798 800	1 798 800
Upplåtelseavgifter		727 800	727 800
Fond för yttre underhåll		4 729 298	3 403 821
Summa bundet eget kapital		7 255 898	5 930 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 709 880	7 879 557
Årets resultat		4 631 828	155 800
Summa fritt eget kapital		11 341 708	8 035 357
Summa eget kapital		18 597 606	13 965 778
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	61 604 999	67 730 791
Summa långfristiga skulder		61 604 999	67 730 791
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 103 636	-
Leverantörsskulder		1 318 908	1 427 184
Övriga skulder	15	49 940	55 922
Fond för inre underhåll	16	244 345	266 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 782 406	1 679 458
Summa kortfristiga skulder		5 499 235	3 428 998
Summa skulder		67 104 234	71 159 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 701 840	85 125 567

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	73 427 000	73 427 000
Summa	73 427 000	73 427 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	7 871	7 371
Summa	7 871	7 371

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,17
-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 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 8 077 698 kr.

Under året har föreningen köpt och sålt en bostadsrättslägenhet. Vinsten, 59 776 kr, ska beskattas med 22% vilket blir 13 150 kr men eftersom föreningen har ett underskott utgår ingen skatt. Däremot minskas det skattemässiga underskottet med 13 150 kr som därefter uppgår till 8 064 548 kr.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	19 557 672	18 805 488
Avgiftsbortfall	-19 325	-
Hyrer	1 371 783	1 402 118
	<u>20 910 130</u>	<u>20 207 606</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	733 175	272 380
	<u>733 175</u>	<u>272 380</u>
Summa	21 643 305	20 479 986

Under året har föreningen köpt och sedan sålt en lägenhet. I posten övriga intäkter ingår mellan-skillnaden på 615 000 kr och i avgiftsbortfall redovisas avgifterna som uteblivit under perioden föreningen haft lägenheten. I övriga intäkter ingår intäkter från föreningens gym med ca 47 000 kr.

Not 2 Drift

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	743 327	772 288
Uppvärmning	2 748 718	2 835 729
Vatten	900 609	938 054
Renhållning	433 138	415 142
Löpande underhåll	2 268 732	2 005 371
Fastighetsservice	2 133 174	2 684 555
Fastighetsförsäkring	276 305	211 031
Kommunikation	284 171	277 799
Vicevärdstjänsten	463 953	503 357
Lokalkostnader	63 588	8 684
Fastighetsavgift	481 507	478 769
Summa	10 797 222	11 130 779

I lokalkostnader 2014 ingår kostnader för leasing av gymutrustning med ca 63 000 kr. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2014 på 1 217 kr per lägenhet. För Brf Ättékulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Löpande underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	1 771 225	1 166 442
Löpande underhåll tvättstugor	72 210	66 002
Löpande underhåll vatten/avlopp	113 266	336 957
Löpande underhåll värme/ventilation	210 622	177 014
Löpande underhåll utemiljö	64 864	15 985
Löpande underhåll belysning	36 545	242 971
Summa	2 268 732	2 005 371

I löpande underhåll ingår 555 224 kr som avser kostnader för renovering av den lägenhet som föreningen köpt under året och som sedan såldes.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kontorsmaterial	36 750	26 201
Förvaltningskostnader	413 916	405 858
Lagsökningskostnader	17 359	25 942
Advokatkostnader	-	1 941
Telefon	4 037	4 774
Arvode extern revisor	20 125	19 738
Medlemsavgifter	236 543	238 048
Summa	728 730	722 502

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	121 950	122 795
Föreningsvald revisor	8 900	8 900
Övriga arvoden	2 000	2 000
Anställda och övriga	57 651	41 014
Sociala kostnader	41 979	47 231
Summa	232 480	221 940

I posten anställda och övriga ingår lön till medlemmar som utfört arbete i föreningen.

Medelantalet anställda

Föreningen har haft arbetsgivareansvaret för Ättekullaföreningarnas manlige områdesförvaltare.

Områdesförvaltare samt ersättning till jourtjänstpersonal gemensamt för Ättekullaföreningarna	475 168	484 105
Beloppet samt sociala avgifter har fördelats mellan Brf Ättekulla, Brf Eddan, Brf Runan och Brf Sköldmön		

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	40 260	31 167
Summa	40 260	31 167

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	2 242 423	2 454 664
Övriga finansiella kostnader	-	624
Summa	2 242 423	2 455 288

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 329 737	-24 782 542
Årets avskrivningar	-2 265 058	-2 547 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 594 795	-27 329 737
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående redovisat värde	77 065 637	79 330 695
varav byggnader	74 690 637	76 955 695
varav mark	2 375 000	2 375 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggnader blir 2 265 058 kr, föregående år var motsvarande 2 547 195 kr. I tidigare om- och tillbyggnad ingick stammar/badrum (4:or), garage, sophus/soprum, kabel-TV anläggning, fönsterbyte, åtgärder träningslokal, ventilation och rörarbete samt kulvert.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	147 000 000	55 000 000	202 000 000
Hyreshus lokaler	445 000	121 000	566 000
Summa	147 445 000	55 121 000	202 566 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 392	239 448
Årets anskaffningar	17 885	10 944
Årets försäljningar/utrangeringar	-12 413	-
Korrigerig inventarier	-33 059	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 805	250 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-217 008	-188 799
Årets avskrivningar	-29 301	-28 209
Årets försäljningar/utrangeringar	12 413	-
Korrigerig inventarier	51 059	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 837	-217 008
Utgående redovisat värde	39 968	33 384

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	551	5 638
Fordran löneskatt	1 834	-
Fordran vicevärdstjänsten	41 650	-
Summa	44 035	5 638

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	269 663	-
Ränta avräkning HSB NV Skåne	39 995	31 145
Kommunikation	70 917	70 917
VMT	117 769	-
Q-park	9 945	8 053
Serviceavtal	13 172	-
Summa	521 461	110 115

Not 12 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	-	1 832
Summa	-	1 832

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 798 800	727 800	3 403 821	7 879 557	155 800
Disposition enligt stämmobeslut				155 800	-155 800
Till fond för yttre underhåll			2 100 000	-2 100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-774 523	774 523	
Årets resultat					4 631 828
Vid årets slut	1 798 800	727 800	4 729 298	6 709 880	4 631 828

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-12-31	2013-12-31
SEB	4,55 %	2015-04-28	2015-04-28	4 281 250	4 406 250
Stadshypotek	3,42 %	2015-04-30	2015-04-30	8 900 000	8 900 000
Swedbank	4,24 %	2014-11-25	2014-11-25	löst lån	5 363 844
Stadshypotek	3,85 %	2017-10-30	2017-10-30	6 570 000	6 840 000
Swedbank	3,68 %	2017-12-20	2017-12-20	4 032 091	4 315 047
Stadshypotek	3,42 %	2016-09-01	2016-09-01	7 374 839	7 674 867
SEB	3,41 %	2016-06-28	2016-06-28	4 312 500	4 437 500
SEB	1,01 %	2015-03-17	2015-11-28	4 343 750	4 468 750
SEB	2,87 %	2018-05-28	2018-05-28	4 437 500	4 562 500
SEB	1,64 %	2015-01-28	2015-01-28	4 375 000	4 500 000
Stadshypotek	3,32 %	2015-07-30	2015-07-30	4 458 381	4 625 033
Swedbank	3,50 %	2016-04-25	2016-04-25	3 670 000	3 802 000
Swedbank	3,15 %	2017-06-26	2017-06-26	3 703 000	3 835 000
Nordea Hypotek	1,85 %	2019-11-20	2019-11-20	3 250 324	nytt lån
Summa				63 708 635	67 730 791
varav kortfristig del				-2 103 636	-
varav långfristig del				61 604 999	67 730 791

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	73 427 000	73 427 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	73 427 000	73 427 000

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	28 315	43 904
Momsredovisning	10 594	12 018
Skuld vicevärdstjänsten	11 031	-
Summa	49 940	55 922

Not 16 Fond för inre underhåll

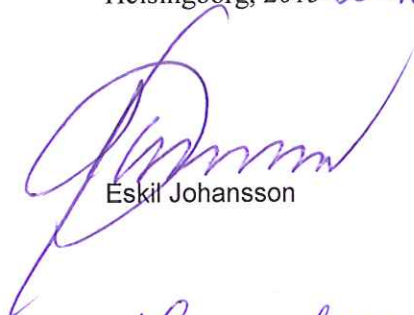
	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	266 434	304 726
Uttag under året	-22 089	-38 292
Vid årets slut	244 345	266 434

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Arvode extern revisor	20 125	19 738
Räntekostnader lån	109 753	158 957
Förutbetalda avgifter och hyror	1 652 528	1 500 763
Summa	1 782 406	1 679 458

Underskrifter

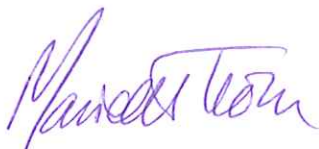
Helsingborg, 2015-03-16.



Eskil Johansson



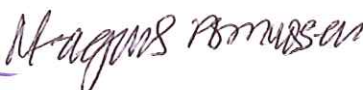
Bodil Pettersson



Mariell Thorn



Henriette Sabljär Bosson



Magnus Asmussen



Joakim Hildingsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-29.



Ingrid Gotthardson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg 29/3 - 2015



Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoReVision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsskild 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.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 & avlopp.

Eget kapital kan utgöras 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 utomstående är skyldiga föreningen

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

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. kontanter, bankmedel 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.

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se