

ÅRSREDOVISNING 2015

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.

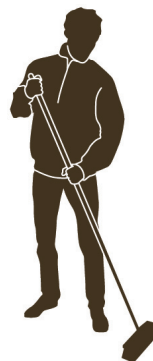
www.hsbhbg.se

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.

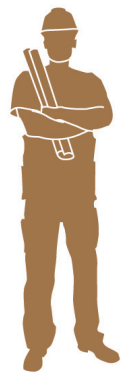
Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 brandskyddsavtal, skadedjursavtal samt TPF trygghetsavtal med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts den 15 juni 2015 av föreningens förvaltare. Vid besiktningen konstaterades ett målningsbehov av panel generellt på området samt underhållsbehov av papptak på fristående byggnader, i övrigt konstaterades att fastigheterna var i gott skick. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Byte av tvättmaskiner, Bärnstensgatan 9C
- Byte av torktumlare, Bärnstensgatan 9C och Bärnstensgatan 13

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Byte av entrépartier samt installation av passersystem och elektronisk bokning av tvättstuga
- Byte av avloppsstammar (inklusive badrumsrenoveringar)
- Målning av träpanel i hela föreningen
- Underhåll av papptak

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

2016-2017: 11 572 tkr

2018-2019: 4 447 tkr

2020-2021: 4 098 tkr

2022-2023: 2 316 tkr

2024-2025: 8 115 tkr

Stambyte ingår inte i underhållsplanen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 5 725 238 kr. Förra året var motsvarande 4 631 828 kr.

Nettoomsättningen uppgår till ca 21 503 000 kr, jämfört med 20 910 000 kr föregående år. Ökningen beror främst på att årsavgifterna höjdes med tre procent den 1 januari 2015.

Posten övriga rörelseintäkter är mycket lägre än föregående år och beror framförallt på att föreningen under föregående år köpte en lägenhet som sedan såldes. Skillnaden mellan vad föreningen köpte den för och sedan sålde den för redovisas i denna post.

Driftskostnaden har varit ca 131 000 kr högre än föregående år. Det beror framförallt på högre kostnad för värme och fastighetsservice. För räkenskapsår 2015 har kostnaden för löpande underhåll varit drygt 370 000 kr lägre. 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 157 000 kr. Det avser byte av två tvättmaskiner och två torktumlare samt OVK i samlingslokalen.

Övriga externa kostnader och personalkostnader är något lägre än föregående år.

Avskrivningarna är på ungefär samma nivå som föregående år.

Räntekostnaderna är ca 578 000 kr lägre.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 4 181 871 kr, jämfört med 3 306 351 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 1 700 000 kr, föregående år reserverades 2 100 000 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 7 978 793 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 11 925 936 kr.

Den 1 januari 2016 höjdes årsavgifterna med 3 procent.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2015. Föreningen höll även en extrastämma den 15 juni 2015 då man antog nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Bodil Pettersson, ordförande

Elisabeth Nydahl, vice ordförande

Mariell Thorn, sekreterare

Henriette Sabljar Bosson

Magnus Asmussen

Joakim Hildingsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mariell Thorn, Henriette Sabljar Bosson och Joakim Hildingsson.

Revisorer har varit Ingrid Gotthardsson, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

Valberedningen har varit Bo Månsson (sammankallande) och Berne Johansson.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Informationsblad
- Informationsmöte
- Hemsida

Medlemsaktiviteter

- Granntjänsten har arrangerat ärtkök, kaffeservering, 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

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	21 503	20 910	20 208	19 862
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 725	4 631	156	1 591
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 182	3 303	1 105	882
Soliditet (%)	28	22	16	16
Årsavgift (kr/kvm)	730	709	682	669
Drift (kr/kvm)*	391	387	399	-
Lån (kr/kvm)	2 129	2 282	2 448	2 521
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 331	10 552	10 243	9 202

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 tre år.

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 798 341,00
Årets resultat	5 725 238,84
Balanseras i ny räkning	15 523 579,84

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		21 502 738	20 910 130
Övriga rörelseintäkter		154 936	733 175
Summa rörelsens intäkter		21 657 674	21 643 305
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 925 277	-10 797 222
Planerat underhåll		-156 633	-774 523
Övriga externa kostnader	3	-713 408	-728 730
Personalkostnader och arvoden	4	-219 549	-232 480
Avskrivningar		-2 283 919	-2 276 359
Summa rörelsens kostnader		-14 298 786	-14 809 314
Rörelseresultat		7 358 888	6 833 991
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	31 444	40 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 665 094	-2 242 423
Summa finansiella poster		-1 633 650	-2 202 163
Resultat efter finansiella poster		5 725 238	4 631 828
Årets resultat		5 725 238	4 631 828

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	5 725 238	4 631 828
Från fond för yttre underhåll*	156 633	774 523
Till fond för yttre underhåll**	-1 700 000	-2 100 000
Resultat efter disposition av underhåll	4 181 871	3 306 351

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	74 800 578	77 065 637
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 109	39 968
Pågående nyanläggningar		81 572	-
Summa materiella anläggningstillgångar		74 903 259	77 105 605
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 903 759	77 106 105
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 760	8 866
Aktuell skattefordran		32 235	42 580
Övriga fordringar	10	3 040	44 035
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		11 925 736	7 978 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	353 024	521 461
Summa kortfristiga fordringar		12 333 795	8 595 735
Summa omsättningstillgångar		12 333 795	8 595 735
SUMMA TILLGÅNGAR		87 237 554	85 701 840

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 798 800	1 798 800
Upplåtelseavgifter		727 800	727 800
Fond för yttre underhåll		6 272 665	4 729 298
Summa bundet eget kapital		8 799 265	7 255 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 798 341	6 709 881
Årets resultat		5 725 238	4 631 828
Summa fritt eget kapital		15 523 579	11 341 709
Summa eget kapital		24 322 844	18 597 607
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	56 898 428	61 604 999
Summa långfristiga skulder		56 898 428	61 604 999
<i>Kortfristiga skulder</i>	13		
Skulder till kreditinstitut		2 531 984	2 103 636
Leverantörsskulder		1 360 767	1 318 907
Övriga skulder	14	41 172	49 940
Fond för inre underhåll	15	231 689	244 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 850 670	1 782 406
Summa kortfristiga skulder		6 016 282	5 499 234
Summa skulder		62 914 710	67 104 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 237 554	85 701 840

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</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	8 296	7 871
Summa	8 296	7 871

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	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 8 064 548 kr.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	20 143 932	19 557 672
Avgiftsbortfall	-	-19 325
Hyror	1 358 806	1 371 783
	<u>21 502 738</u>	<u>20 910 130</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	154 936	733 175
	<u>154 936</u>	<u>733 175</u>
Summa	21 657 674	21 643 305

I övriga intäkter ingår försäkringsersättning efter bla vattenskada med ca 94 000 kr, i posten ingår även intäkter från föreningens gym med ca 45 000 kr.

Under föregående år köpte föreningen en lägenhet och sedan såldes under samma år. I posten övriga intäkter ingår mellanskillnaden på 615 000 kr och i avgiftsbortfall redovisas avgifterna som uteblivit under perioden föreningen haft lägenheten.

Not 2 Drift

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	666 480	743 327
Uppvärmning	2 879 758	2 748 718
Vatten	861 423	900 609
Renhållning	419 443	433 138
Löpande underhåll	1 898 687	2 268 732
Fastighetsservice	2 534 877	2 133 174
Fastighetsförsäkring	269 663	276 305
Kommunikation	215 334	284 171
Vicevärdstjänsten	576 956	463 953
Lokalkostnader	110 984	63 588
Fastighetsavgift	491 672	481 507
Summa	10 925 277	10 797 222

I lokalkostnader 2015 ingår kostnader för leasing av gymtrustning med ca 78 000 kr samt inköp av kontorsmöbler med ca 33 000 kr.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2014 på 1 243 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Löpande underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löpande underhåll	1 035 846	1 771 225
Löpande underhåll tvättstugor	44 608	72 210
Löpande underhåll vatten/avlopp	164 220	113 266
Löpande underhåll värme/ventilation	430 629	210 622
Löpande underhåll utemiljö	118 750	64 864
Löpande underhåll belysning	104 634	36 545
Summa	1 898 687	2 268 732

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kreditupplysning	400	-
Kontorsmaterial	9 257	36 750
Förvaltningskostnader	437 221	413 916
Lagsökningskostnader	10 863	17 359
Telefon	8 151	4 037
Arvode extern revisor	20 675	20 125
Medlemsavgifter	226 841	236 543
Summa	713 408	728 730

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	122 450	121 950
Milersättning	442	-
Föreningsvald revisor	9 450	8 900
Övriga arvoden	4 000	2 000
Övriga kostnader	495	-
Anställda och övriga	44 910	57 651
Sociala kostnader	37 802	41 979
Summa	219 549	232 480

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	604 670	475 168
Beloppet samt sociala avgifter har fördelats mellan Brf Ättekulla, Brf Eddan, Brf Runan och Brf Sköldmön		

Under lönekostnaden för 2015 ingår det 30 000 kr som avser extrapersonal som egentligen tillhör 2014.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	31 444	40 260
Summa	31 444	40 260

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader lån	1 665 094	2 242 423
Summa	1 665 094	2 242 423

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 594 795	-27 329 737
Årets avskrivningar	-2 265 059	-2 265 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 859 854	-29 594 795
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående redovisat värde	74 800 578	77 065 637
varav byggnader	72 425 578	74 690 637
varav mark	2 375 000	2 375 000

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

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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	222 806	250 392
Årets anskaffningar	-	17 885
Årets försäljningar/utrangeringar	-8 900	-12 413
Korrigerig inventarier	-	-33 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 906	222 805
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 838	-217 008
Årets avskrivningar	-18 860	-29 301
Årets försäljningar/utrangeringar	8 900	12 413
Korrigerig inventarier	-	51 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 798	-182 837
Utgående redovisat värde	21 108	39 968

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	1 027	551
Fordran löneskatt	2 013	1 834
Fordran vicevärdstjänsten	-	41 650
Summa	3 040	44 035

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	272 084	269 663
Ränta avräkning HSB NV Skåne	30 967	39 995
Kommunikation	34 708	70 917
VMT	-	117 769
Q-park	15 265	9 945
Serviceavtal	-	13 172
Summa	353 024	521 461

Not 12 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	4 729 298	6 709 880	4 631 828
Disposition enligt stämmobeslut				4 631 828	-4 631 828
Till fond för yttre underhåll			1 700 000	-1 700 000	
Från fond för yttre underhåll*			-156 633	156 633	
Årets resultat					5 725 238
Vid årets slut	1 798 800	727 800	6 272 665	9 798 341	5 725 238

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2015-12-31	2014-12-31
Nordea	1,1%	2019-04-17	2019-04-17	4 150 000	4 281 250
Nordea	1,25%	2020-04-15	2020-04-15	6 800 000	8 900 000
Stadshypotek	3,85 %	2017-10-30	2017-10-30	6 300 000	6 570 000
Swedbank	3,68 %	2017-12-20	2017-12-20	3 749 135	4 032 091
Stadshypotek	3,42 %	2016-09-01	2016-09-01	7 074 811	7 374 839
SEB	3,41 %	2016-06-28	2016-06-28	4 187 500	4 312 500
SEB	0,71 %	2016-11-28	2016-11-28	4 218 750	4 343 750
SEB	2,87 %	2018-05-28	2018-05-28	4 312 500	4 437 500
SEB	1,58%	2020-01-28	2020-01-28	4 215 000	4 375 000
Stadshypotek	3,32 %	2018-07-30	2018-07-30	4 263 392	4 458 381
Swedbank	3,50 %	2016-04-25	2016-04-25	3 538 000	3 670 000
Swedbank	3,15 %	2017-06-26	2017-06-26	3 571 000	3 703 000
Nordea Hypotek	1,85 %	2019-11-20	2019-11-20	3 050 324	3 250 324
Summa				59 430 412	63 708 635
varav kortfristig del				2 531 984	2 103 636
varav långfristig del				56 898 428	61 604 999

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	73 427 000	73 427 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	73 427 000	73 427 000

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	26 528	28 315
Momsredovisning	14 644	10 594
Skuld vicevärdstjänsten	-	11 031
Summa	41 172	49 940

Not 15 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	244 345	266 434
Uttag under året	-12 656	-22 089
Vid årets slut	231 689	244 345

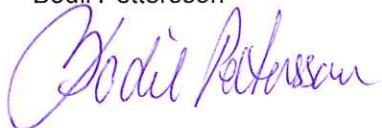
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Arvode extern revisor	20 675	20 125
Räntekostnader lån	85 363	109 753
Förutbetalda avgifter och hyror	1 744 632	1 652 528
Summa	1 850 670	1 782 406

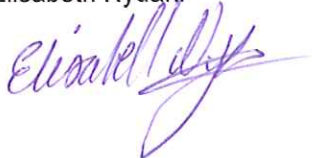
Underskrifter

Helsingborg, 2016-03 -14 .

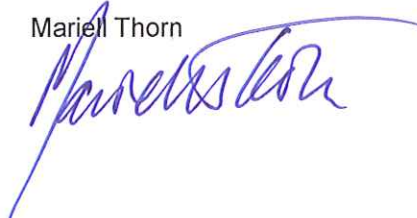
Bodil Pettersson



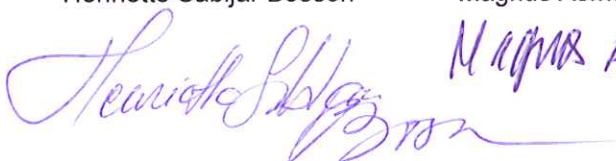
Elisabeth Nydahl



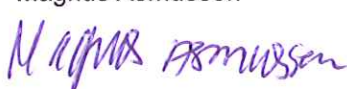
Mariell Thorn



Henriette Sabljar Bosson



Magnus Asmussen



Joakim Hildingsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03 -28 .



Ingrid Gotthardsson
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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015 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 2015.

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.

REK

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 28/3-2016



Ingrid Gotthardsson
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 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.

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