

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Ättekulla

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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 Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med Anticimex på brandsskydd samt trygghetspaket (förebyggande besiktning mot vattenskador)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Under året har följande större underhåll utförts:

Stambyte inkl badrumsrenovering, byte av värmeledningar och åtgärd av markfuktsproblem på pågående samt ventilationprojekt. Rättstopp är installerade och viss belysning har bytts ut.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

Stambyte inklusive badrumsrenovering, åtgärd av markfuktsproblem och byte av värmesystem och yttre entrébelysning (beräknas pågå under till 2023)

Ventilation, Balkonger samt entré partier, Rensning av dräneringen. Byte av diverse utomhus armatur.

Föreningen höjde sina årsavgifter med 6% från och med 2019-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 9 191 364 kr (Fg år 7 324 562 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 1 421 000 kr (fg år reserverades 1 384 000 kr).

Vid årets slut hade föreningen 23 737 193 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne (fg år 26 004 537 kr).

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 5% från och med 2020-01-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Extra föreningsstämma hölls 2019-11-19 med anledning av OVK (obligatorisk ventilations kontroll) byte från spiskåpa och kolfilterfläkt till kolfilterfläkt. 

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Joakim Hildingsson, ordförande
Lise-Lott Högberg Bengtsson, vice ordförande
Carl-Richard Lindström, sekreterare
Ingrid Granholm
Stefan Bosson
Magnus Asmussen

Revisorer har varit Dan- Erik Persson och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

Information till medlemmar och boende

-Medlemsinformation har skett med 2 informationsmöten och två informationsblad och via hemsidan.

Medlemsaktiviteter

Musikkväll för alla i vårt område

Föreningens mål för verksamheten

- Att verka för medlemmarnas intressen. Föreningen ska förknippas med ett tryggt och bekymmersfritt boende i välskötta hus med vackra gårdsmiljöer.
- De boende ska känna stolthet för sin förening och vara nöjda bostadsrättshavare.
- Att de boende ska känna sig trygga och nöjda med den styrelse de gett sitt förtroende för.
- Att aktivt arbeta och ta ansvar för vår miljö, både när- och globalmiljön.
- Att styrelsen tar uppdraget på största allvar vilket innebär att vi är kostnadsmedvetna och ej blundar för det ansvar vi har för att hålla fastigheterna i gott skick även om det medför kostnader för föreningen.

Målen skall omsättas i handling genom lyhördhet för de boende och deras intressen. De boende ska kunna känna sig delaktiga i angelägenheter som rör föreningen. Ett av nuvarande styrelsens allra viktigaste uppdrag har varit och är att arbetet ska präglas av öppenhet, information och dialog med de boende. Styrelsen har, för att uppnå detta, bjudit in samtliga boende på två årliga informationsmöten samt regelbundet delat ut informationsblad till medlemmarna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 44 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 503 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	25 543	24 354	22 691	22 115
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 183	7 860	-538	5 863
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	9 191	7 325	6 462	4 843
Soliditet (%)	31	33	36	36
Årsavgift (kr/kvm)	868	819	773	751
Drift (kr/kvm)*	400	422	407	416
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	165	171	-	-
Lån (kr/kvm)	3 592	2 485	1 683	1 771
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 004	12 907	14 331	11 815
Räntekänslighet	4,2%	3%	-	-

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

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring eget kapital

	<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	829 047	26 292 539	7 860 030
Disposition enligt stämmobeslut				7 860 030	-7 860 030
Till fond för yttre underhåll			1 421 000	-1 421 000	
Från fond för yttre underhåll*			-428 866	428 866	
Årets resultat					10 183 498
Vid årets slut	1 798 800	727 800	1 821 181	33 160 435	10 183 498

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	10 183 498	7 860 030
Från fond för yttre underhåll*	428 866	848 532
Till fond för yttre underhåll**	-1 421 000	-1 384 000
Resultat efter disposition av underhåll	9 191 364	7 324 562

* 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	33 160 435,00
Årets resultat	10 183 497,87
Balanseras i ny räkning	43 343 932,87

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		25 542 599	24 354 119
Summa rörelsens intäkter		25 542 599	24 354 119
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-11 162 914	-11 780 748
Planerat underhåll		-428 866	-848 532
Övriga externa kostnader	3	-750 579	-1 167 799
Personalkostnader och arvoden	4	-343 481	-263 709
Avskrivningar		-1 457 639	-1 783 405
Summa rörelsens kostnader		-14 143 479	-15 844 193
Rörelseresultat		11 399 120	8 509 926
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 977	15 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248 599	-665 249
Summa finansiella poster		-1 215 622	-649 896
Resultat efter finansiella poster		10 183 498	7 860 030
Årets resultat		10 183 498	7 860 030

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	67 048 447	68 498 622
Pågående nyanläggningar		64 877 570	17 167 403
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	7 464
Summa materiella anläggningstillgångar		131 926 017	85 673 489
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		131 926 517	85 673 989
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		86 257	135 484
Övriga fordringar		36 785	50 154
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		23 737 193	26 004 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	515 818	526 436
Summa kortfristiga fordringar		24 376 053	26 716 611
Summa omsättningstillgångar		24 376 053	26 716 611
SUMMA TILLGÅNGAR		156 302 570	112 390 600

KL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 798 800	1 798 800
Upplåtelseavgifter		727 800	727 800
Fond för yttre underhåll		1 821 181	829 047
Summa bundet eget kapital		4 347 781	3 355 647
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		33 160 435	26 292 539
Årets resultat		10 183 498	7 860 030
Summa fritt eget kapital		43 343 933	34 152 569
Summa eget kapital		47 691 714	37 508 216
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	91 257 513	56 243 837
Summa långfristiga skulder		91 257 513	56 243 837
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 011 000	13 046 142
Leverantörsskulder		4 618 255	2 804 038
Aktuella skatteskulder		107 863	11 035
Övriga skulder		50 982	39 222
Fond för inre underhåll		-	195 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	3 565 243	2 542 682
Summa kortfristiga skulder		17 353 343	18 638 547
Summa skulder		108 610 856	74 882 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 302 570	112 390 600

ll

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	1,4
-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.

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	24 012 408	22 653 228
Hyror	1 251 734	1 263 980
	<u>25 264 142</u>	<u>23 917 208</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	19 666	38 764
Övriga intäkter	258 791	398 147
	<u>278 457</u>	<u>436 911</u>
Summa	25 542 599	24 354 119

I övriga intäkter ingår intäkter från föreningens gym med ca 180 000kr.

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	757 980	737 298
Uppvärmning	2 920 140	3 104 236
Vatten	954 219	921 264
Renhållning	436 951	418 359
Löpande underhåll	1 316 010	1 837 255
Fastighetsservice	2 994 003	2 929 998
Fastighetsförsäkring	381 833	431 422
Kommunikation	165 377	164 184
Vicevärdstjänsten	444 537	609 856
Lokalkostnader	160 468	94 000
Fastighetsavgift	631 396	532 876
Summa	11 162 914	11 780 748

I lokalkostnader 2019 ingår kostnader för leasing av gymutrustning med ca 103 000 kr. Föreningen har även under året köpt ut gymutrustning där leasing avtalet löper ut snart för 57 000 kr. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2019 på 1 377 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	1 549	14 436
Förvaltningskostnader	555 746	823 553
Lagsökningskostnader	34 411	69 363
Advokatkostnader	-	6 250
Arvode extern revisor	23 407	22 726
Medlemsverksamhet	135 466	231 471
Summa	750 579	1 167 799

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	154 669	135 485
Ersättning utöver styrelsearbete	54 112	22 445
Föreningsvald revisor	4 937	9 800
Övriga arvoden	2 000	-
Anställda och övriga	62 035	43 890
Sociala kostnader	65 728	52 089
Summa	343 481	263 709

Medelantalet anställda

Föreningen har haft 1 anställd. Föreningen har arbetsgivaransvaret för Ättekullaföreningarnas manlige områdesförvaltare fram till 2019-08-31. Efter detta datum har föreningen inte längre någon anställd.

Områdesförvaltare samt ersättning till jourtjänstpersonal
gemensamt för Ättekullaföreningarna
(from 2018 är ej Ättekulla med i jouren)

711 315 843 072

Dessa kostnader har fördelats mellan Brf Ättekulla,
Brf Eddan, Brf Runan och Brf Sköldmön

Ättekullas andel på ca 263 tkr ingår i kostnaden för
vicevärdstjänsten i not 2

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 161 810	-36 389 970
Årets avskrivningar	-1 450 175	-1 771 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 611 985	-38 161 810
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående redovisat värde	67 048 447	68 498 622
varav byggnader	64 673 447	66 123 622
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.

KL

Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	17 167 403	3 261 327
Årets anskaffningar	47 710 167	13 906 076
Vid årets slut	64 877 570	17 167 403

Pågående arbete avser stambyte med badrumsrenovering och åtgärd av markfukt i lägenheter på bottenvåningen samt byte av värmerör i lägenheterna samt ventilationsåtgärder. Projektet beräknas att vara klart 2022 till en uppskattad kostnad på 250 000 000 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	186 808	186 808
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 808	186 808
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 344	-168 302
Årets avskrivningar	-7 464	-11 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 808	-179 343
Utgående redovisat värde	-	7 465

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	391 038	372 246
Ränta avräkning HSB NV Skåne	32 299	16 990
Q-park	14 881	15 100
Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön	77 600	122 100
Summa	515 818	526 436

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	1,10%	2019-04-17	2019-04-17	-	3 550 000
Nordea	1,25%	2020-04-15	2020-04-15	6 000 000	6 200 000
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	4 927 500	5 327 500
Stadshypotek	1,42%	2022-12-30	2022-12-30	2 471 223	2 827 223
Stadshypotek	1,10%	2021-09-01	2021-09-01	5 419 790	5 859 790
Stadshypotek	0,60%	2019-05-28	2019-05-28	-	3 968 750
Stadshypotek	1,46%	2024-06-01	2024-06-01	24 750 000	-
SEB	1,58%	2020-01-28	2020-01-28	3 575 000	3 735 000
Stadshypotek	0,60%	2019-07-30	2019-07-30	-	3 423 392
Stadshypotek	0,60%	2019-06-26	2019-06-26	-	3 073 000
Nordea Hypotek	1,85 %	2019-11-20	2019-11-20	-	2 540 324
Stadshypotek	1,92%	2023-10-30	2023-10-30	24 500 000	25 000 000
Stadshypotek	1,25%	2021-12-01	2021-12-01	3 750 000	3 875 000
Stadshypotek	1,25%	2025-09-01	2025-09-01	24 875 000	-
Summa				100 268 513	69 379 979
varav kortfristig del				9 011 000	13 046 142
varav långfristig del				91 257 513	56 243 837

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 84 963 513 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	109 346 000	73 427 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	109 346 000	73 427 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	9 197	10 272
Summa	9 197	10 272

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Elavgifter	229 818	62 581
Fjärrvärmeavgift	1 107 719	461 483
Arvode extern revisor	23 407	22 725
Räntekostnader lån	156 644	126 738
Förutbetalda avgifter och hyror	2 047 655	1 869 155
Summa	3 565 243	2 542 682

Underskrifter

Helsingborg, 2020-03-24.



Joakim Hildingsson



Carl-Richard Lindström



Lise-Lott Högberg Bengtsson



Stefan Bosson



Magnus Asmussen

Ingrid Granholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02.



Dan-Erik Persson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2019.

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 2019 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 02 04 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dan-Erik Persson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ANTECKNINGAR

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse 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.

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne