Årsredovisning för

# HSB Brf Ättekulla i Helsingborg

743000-3405

Räkenskapsåret
**2025-01-01 - 2025-12-31**

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg, 743000-3405 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## 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, inklusive marken, 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 68 förråd (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 för skadedjursbekämpning.

Föreningen tecknade 2024 avtal med HSB för uppföljning av samtliga fastighetsägaransvars uppgifter samt utförande av egenkontroller för att motverka skada och upprätthålla ett tryggt och säkert bostadskvarter.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

I augusti 2025 har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts i samband med att HSB Skåne uppdaterade underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll utförts
- Brandskyddsunderhåll
- Utbyte av branddörrar

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:
- Dränering runt husen samt balkongrenovering
- Asfaltering

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 3 161 593 kr (Fg år 2 126 643 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 2 055 000 kr (fg år reserverades 2 015 000 kr). Föreningen har under året amorterat ca 7 500 000 på sina lån.

Vid årets slut hade föreningen 5 523 752 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne
(fg år 3 759 787 kr).

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 1 % från och med 2026-01-01

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

## *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Elliot Persson, ordförande
Carl-Richard Lindström, vice ordförande
Anton Christiansen, sekreterare
Camilla Malmqvist
Eva Wadsjö Renco
Johan Pettersson
Simon Borgman, avgick i november

Revisorer har varit Lars Långberg samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.
Valberedningen har varit Malou Brown (sammankallande) och Thomas Munkberg.

*Information till medlemmar och boende*
- Medlemsinformation går ut via infotavlor placerade i trapphallarna samt i BoAppa.
- Föreningen har anordnat sommarfest (Ättekulladagen) där övriga HSB-föreningar på Ättekulla deltar, luciafirande och andra aktiviteter.

### *Föreningens mål för verksamheten*

- Föreningens mål för verksamheten är att vara ett attraktivt, hållbart och modernt boendealternativ för nuvarande och framtida medlemmar och ett bostadskvarter som värnar om god sammanhållning och sunda värderingar. Föreningens styrelse har ihop med HSB genomfört ett mål och strategiarbete vilket har formulerats i en verksamhetsplan. Styrelsen har beslutat om följande mål och strategier

Mål 1 **Att fortsätta arbetet med att utveckla en väl fungerande förvaltningstjänst med verksamhetsledning ihop med HSB.**
Strategi
- Uppnå en trygg, effektiv och kvalitativ förvaltning av föreningens fastigheter samt utveckla föreningens organisation och kompetens
- Säkerställa en trygg succession för styrelsemedlemmar med bibehållen kvalité på förvaltning

Mål 2 **Att verka för en god ekonomi och ett underhåll i balans**
Strategi
- Arbeta med långsiktig ekonomisk planering och uppföljning
- Översyn och utveckling av föreningens hyresobjekt anpassat till marknadsläget samt att aktivt arbeta för att undvika vakanser
- Hantera löpande underhåll med ekonomisk försiktighet
- Löpande arbeta med uppföljning och omförhandling av föreningens service- och sidoleverantörsavtal.
- Genomföra nödvändiga och planerade underhållsåtgärder på ett kostnadseffektivt vis

Mål 3 **Att verka för en klimat- och energieffektiv fastighet**
Strategi
- Analysera och optimera användningen av fjärrvärme, el, vatten och avfall
- Informera och motivera medlemmar att förändra sitt beteendemönster för att hushålla med energi och minska på avfallet

Mål 4 **Att förtydliga kommunikationen med medlemmar, styrelse och HSB**
Strategi
- Upprätta och arbeta efter en kommunikationsplan för att beskriva hur och när styrelsen ska kommunicera med medlemmarna, styrelsen och HSB, samt vilka kanaler och metoder som ska användas
- Tillgängliggöra tydlig och transparent information om föreningens verksamhet samt främja en bra dialog och delaktighet för att öka engagemanget bland medlemmarna

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

Mål 5 **Att arbeta för ett tryggt och säkert boende**

Strategi

- Skapa struktur och kontroll för att säkerställa efterlevnad av myndighetskrav på fastighetsägaren
- Aktivt identifiera eventuella risker och brister som kan påverka tryggheten och säkerheten för de boende och ständigt arbeta med att förebygga brott, skador och olyckor

# Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

## *Medlemsinformation*

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).
Vid räkenskapsåret början var medlemsantalet 508 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 504. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger fler lägenheter har man bara en röst.

## *Flerårsöversikt*

| | *2025* | *2024* | *2023* | *2022* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning (tkr) | 32 089 | 31 524 | 30 190 | 28 895 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 481 | 538 | 2 115 | 11 100 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 3 162 | 2 127 | 3 420 | 9 885 |
| Soliditet (%) | 27 | 26 | 25 | 26 |
| | | | | |
| Årsavgift (kr/kvm) | 1 114 | 1 082 | 1 014 | 975 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter % | 93 | 93 | 93 | - |
| | | | | |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm) | 185 | 197 | 169 | 169 |
| Skuldsättning (kr/kvm) | 6 980 | 7 974 | 8 445 | 7 720 |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm | 7 774 | 8 045 | 8 445 | - |
| | | | | |
| Sparande, kr/kvm | 394 | 389 | 409 | - |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 14 214 | 14 666 | 15 839 | 16 944 |
| Räntekänslighet | 6,9% | 7,4% | 8,4% | 7,9% |

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.
Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 30816 kvm (från och med 2025 ingår även ytan för garage i totala kvm).

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

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

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

## *Förändring eget kapital*

| | *Insatser* | *Upplåtelse avgifter* | *Fond yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 1 798 800 | 727 800 | 1 137 465 | 77 108 456 | 537 940 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 537 940 | -537 940 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 2 250 000 | -2 250 000 | |
| Från fond för yttre underhåll* | | | -2 930 208 | 2 930 208 | |
| Årets resultat | | | | | 2 481 385 |
| **Vid årets slut** | **1 798 800** | **727 800** | **457 257** | **78 326 604** | **2 481 385** |

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

## *Tilläggsupplysning till resultaträkning*

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | 2 481 385 | 537 940 |
| Från fond för yttre underhåll* | 2 930 208 | 3 603 703 |
| Till fond för yttre underhåll** | -2 250 000 | -2 015 000 |
| **Resultat efter disposition av underhåll** | **3 161 593** | **2 126 643** |

* 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 | 78 326 604,00 |
| Årets resultat | 2 481 385,06 |
| **Balanseras i ny räkning** | **80 807 989,06** |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelsens intäkter*** | *1* | | |
| Nettoomsättning | | 32 472 336 | 31 524 165 |
| Övriga rörelseintäkter | | 596 786 | 550 397 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | 33 069 122 | 32 074 562 |
| ***Rörelsens kostnader*** | | | |
| Drift | *2* | -13 965 397 | -14 230 407 |
| Planerat underhåll | | -2 930 208 | -3 603 703 |
| Övriga externa kostnader | *3* | -1 167 661 | -1 186 270 |
| Personalkostnader och arvoden | *4* | -521 088 | -453 328 |
| Avskrivningar | | -6 718 766 | -6 718 766 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | -25 303 120 | -26 192 474 |
| **Rörelseresultat** | | **7 766 002** | **5 882 088** |
| ***Resultat från finansiella poster*** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 67 694 | 337 522 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -5 352 311 | -5 681 670 |
| **Summa finansiella poster** | | -5 284 617 | -5 344 148 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **2 481 385** | **537 940** |
| **Årets resultat** | | **2 481 385** | **537 940** |

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *5* | 297 701 830 | 304 420 596 |
| Pågående nyanläggningar | | - | 62 204 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 297 701 830 | 304 482 800 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | *6* | 500 | 500 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 500 | 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **297 702 330** | **304 483 300** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 9 267 | 6 617 |
| Övriga fordringar | | 19 045 | 18 826 |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 5 523 752 | 3 759 787 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *7* | 829 581 | 1 133 484 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 6 381 645 | 4 918 714 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **6 381 645** | **4 918 714** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **304 083 975** | **309 402 014** |

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Insatser | | 1 798 800 | 1 798 800 |
| Upplåtelseavgifter | | 727 800 | 727 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 457 257 | 1 137 465 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 2 983 857 | 3 664 065 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst | | 78 326 604 | 77 108 456 |
| Årets resultat | | 2 481 385 | 537 940 |
| **Summa fritt eget kapital** | | 80 807 989 | 77 646 396 |
| **Summa eget kapital** | | **83 791 846** | **81 310 461** |
| **Skulder** | | | |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *8* | 133 858 439 | 156 625 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 133 858 439 | 156 625 000 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *8* | 81 250 000 | 65 983 439 |
| Leverantörsskulder | | 1 110 585 | 1 658 371 |
| Aktuella skatteskulder | | 94 483 | 69 141 |
| Övriga skulder | | 30 407 | 21 117 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *9* | 3 948 216 | 3 734 486 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 86 433 691 | 71 466 554 |
| **Summa skulder** | | **220 292 130** | **228 091 554** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **304 083 976** | **309 402 015** |

## Kassaflödesanalys

| *Belopp i kr* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 481 385 | 537 940 |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: | | |
| - Avskrivningar | 6 718 766 | 6 718 766 |
| | 9 200 151 | 7 256 706 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **9 200 151** | **7 256 706** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 301 035 | -245 464 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -299 425 | 139 047 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **9 201 761** | **7 150 289** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -4 970 015 |
| Kostnadsfört som underhåll | 62 204 | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **62 204** | **-4 970 015** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 36 858 439 | 11 125 000 |
| Amortering av låneskulder | -44 358 439 | -24 266 561 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-7 500 000** | **-13 141 561** |
| **Årets kassaflöde** | **1 763 965** | **-10 961 287** |
| **Likvida medel vid årets början** | **3 759 787** | **14 721 074** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **5 523 752** | **3 759 787** |

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

# NOTER

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

| *Följande avskrivningsprocent tillämpas:* | *%* |
|---|---|
| -Byggnader | 17,6 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 20 och 33 |

### *Fordringar*
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Fond för yttre underhåll*
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### *Inkomstskatt*
En bostadsrättsförening. som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 8 064 548 kr.

### *Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar*
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### *Kassaflödesanalys*
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

## Not 1 Rörelsens intäkter

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| ***Nettoomsättning*** | | |
| Årsavgifter bostäder | 30 088 836 | 29 212 154 |
| Bredband- och tv-avgift | 746 028 | 746 028 |
| Hyror | 1 637 472 | 1 565 983 |
| | 32 472 336 | 31 524 165 |
| ***Övriga rörelseintäkter*** | | |
| Debiterade elladdskostnader | 10 925 | 17 306 |
| Övriga avgifter | 37 440 | 21 370 |
| Övriga intäkter | 548 421 | 511 721 |
| | 596 786 | 550 397 |
| **Summa** | **33 069 122** | **32 074 562** |

I årsavgiften ingår värme, vatten. bredband och tv-avgift.
I övriga intäkter ingår förutom vidaredebitering till medlemmar, intäkter från föreningens gym med ca 345 000kr, ersättning från HSB för medlemsaktivitet samt återbäring från försäkringsbolag.

## Not 2 Drift

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| El | 1 254 157 | 1 003 004 |
| Uppvärmning | 2 999 675 | 3 036 804 |
| Vatten | 1 453 447 | 1 462 925 |
| Renhållning | 398 014 | 466 165 |
| Löpande underhåll | 1 477 999 | 2 215 791 |
| Fastighetsservice | 4 174 832 | 3 895 647 |
| Fastighetsförsäkring | 520 337 | 505 193 |
| Kommunikation | 818 531 | 819 510 |
| Lokalkostnader | 96 021 | 96 378 |
| Fastighetsavgift | 772 384 | 728 990 |
| **Summa** | **13 965 397** | **14 230 407** |

I lokalkostnader 2025 ingår kostnader för leasing av gymutrustning med ca 100 000 kr. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2025 på 1 724 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

## Not 3 Övriga externa kostnader

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Kontorsmaterial | 4 376 | 8 864 |
| Förvaltningskostnader | 683 199 | 733 156 |
| Lagsökningskostnader | 5 193 | 6 503 |
| Konsultkostnader | 105 268 | 16 437 |
| Arvode extern revisor | 39 875 | 34 375 |
| Medlemsverksamhet | 329 750 | 386 935 |
| **Summa** | **1 167 661** | **1 186 270** |

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 270 996 | 247 430 |
| Ersättning utöver styrelsearbete | 74 093 | 73 710 |
| Föreningsvald revisor | 13 328 | 6 096 |
| Övriga arvoden | 17 677 | 6 048 |
| Löner och ersättningar | 28 975 | 25 230 |
| Sociala kostnader | 116 019 | 94 814 |
| **Summa** | **521 088** | **453 328** |

Föreningen har inga anställda. I Personalkostnader och arvoden ingår också ersättning till inhyrd personal som medverkat i underhållning/aktiviteter i samband med Ättekulladagen (dessa kostnader är ersatta av HSB Sommarpeng).

## Not 5 Byggnader och mark

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 351 909 802 | 354 562 138 |
| Årets investering utvänding målning | | 4 907 811 |
| Årets utrangering | | -7 560 147 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 351 909 802 | 351 909 802 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -49 864 206 | -50 705 587 |
| Årets avskrivningar | -6 718 766 | -6 718 766 |
| Årets återföring avskrivningar | | 7 560 147 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -56 582 972 | -49 864 206 |
| | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 2 375 000 | 2 375 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 2 375 000 | 2 375 000 |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **297 701 830** | **304 420 596** |
| | | |
| varav byggnader | 295 326 830 | 302 045 596 |
| varav mark | 2 375 000 | 2 375 000 |

Sedan 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick stammar/badrum (4:or), garage, sophus/soprum, kabel-TV anläggning, fönsterbyte, åtgärder träningslokal, ventilation och rörarbete samt kulvert.

### *Pågående nyanläggning*

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Vid årets början | 62 204 | |
| Årets anskaffningar | - | 62 204 |
| Kostnadsfört som underhåll | -62 204 | - |
| **Vid årets slut** | **-** | **62 204** |

Utredningskostnader kostnadsfört som underhåll

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

### *Taxeringsvärden på fastigheter*

| *Hustyp* | *Byggnad* | *Mark* | ***Totalt*** |
|---|---|---|---|
| Hyreshus bostäder | 336 000 000 | 89 000 000 | **425 000 000** |
| Hyreshus lokaler | 5 600 000 | 4 230 000 | **9 830 000** |
| **Summa** | 341 600 000 | 93 230 000 | **434 830 000** |

## Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500 | 500 |
| **Summa** | **500** | **500** |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 522 579 | 520 337 |
| Underhållskostnader | 107 457 | 42 951 |
| Kommunikation | 199 545 | 199 213 |
| Vidarefakturering kostnader | - | 70 483 |
| Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön | - | 300 500 |
| **Summa** | **829 581** | **1 133 484** |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| *Långivare* | *Ränta* | *Bindning ränta* | *Bindning lån* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 1,18% | 2026-09-01 | 2026-09-01 | 22 875 000 | 23 375 000 |
| Stadshypotek | 3,87% | 2025-02-15 | 2025-05-15 | - | 16 108 439 |
| Stadshypotek | 4,69% | 2025-10-30 | 2025-10-30 | - | 24 000 000 |
| Stadshypotek | 3,71% | 2026-06-01 | 2026-06-01 | 10 875 000 | 11 125 000 |
| Stadshypotek | 1,23% | 2026-04-30 | 2026-04-30 | 22 750 000 | 23 250 000 |
| Stadshypotek | 4,40% | 2026-10-30 | 2026-10-30 | 21 500 000 | 22 000 000 |
| Stadshypotek | 2,49% | 2027-03-30 | 2027-03-30 | 23 125 000 | 23 625 000 |
| Stadshypotek | 2,76% | 2029-09-01 | 2029-09-01 | 21 875 000 | 22 375 000 |
| Stadshypotek | 1,44% | 2028-03-01 | 2028-03-01 | 22 125 000 | 22 625 000 |
| Stadshypotek | 1,33% | 2027-10-30 | 2027-10-30 | 22 500 000 | 23 000 000 |
| Stadshypotek | 3,58% | 2027-06-01 | 2027-06-01 | 10 875 000 | 11 125 000 |
| Swedbank Hypotek | 2,56% | 2028-10-25 | 2028-10-25 | 21 000 000 | - |
| Swedbank Hypotek | 2,73% | 2028-05-24 | 2028-05-24 | 15 608 439 | - |
| **Summa** | | | | **215 108 439** | **222 608 439** |
| varav kortfristig del | | | | 81 250 000 | 65 983 439 |
| varav långfristig del | | | | 133 858 439 | 156 625 000 |

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 190 108 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade. Genomsnittlig ränta för föreningen per årskiftet är 2,34%.

### *Ställda säkerheter till kreditinstitut*

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 240 000 000 | 240 000 000 |
| **Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut** | **240 000 000** | **240 000 000** |

Dokument-ID 092221155557570169020 Signerat EP, EWR, CM, AC1, CL, JP, LL, AC2

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Upplupen kostnad fastighetsservice | 118 128 | 23 363 |
| Upplupen el | 104 548 | 105 078 |
| Upplupen fjärrvärme | 393 898 | 405 406 |
| Arvode extern revisor | 36 000 | 32 000 |
| Underhållskostnad | 183 494 | - |
| Räntekostnader lån | 542 747 | 663 643 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 2 569 401 | 2 504 996 |
| **Summa** | **3 948 216** | **3 734 486** |

# Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

| | | |
|---|---|---|
| Elliot Persson | Carl-Richard Lindström | Eva Wadsjö Renco |
| Johan Pettersson | Anton Christiansen | Camilla Malmqvist |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Lars Långberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570169020

## Dokument

**174 Ättekulla Årsredovisning 2025 digital sign.pdf**
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-02-17 08:50:20 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-02-22 16:27:20 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Elliot Persson (EP)**
elliot_persson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLIOT PERSSON"
Signerade 2026-02-20 10:21:56 CET (+0100)

**Eva Wadsjö Renco (EWR)**
evarenco@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Christina Wadsjö Renco"
Signerade 2026-02-17 19:30:53 CET (+0100)

**Camilla Malmqvist (CM)**
camillamalmqvist71@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA MALMQVIST"
Signerade 2026-02-17 21:16:55 CET (+0100)

**Anton Christiansen (AC1)**
anton.c.christiansen@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTON CHITHRAL CHRISTIANSEN"
Signerade 2026-02-22 13:25:26 CET (+0100)

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570169020

| | |
|---|---|
| Carl-Richard Lindström (CL)<br>cr_lindstroem@hotmail.com<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Richard Gösta Lindström"<br>Signerade 2026-02-17 18:47:54 CET (+0100) | Johan Pettersson (JP)<br>johanpetterssn8@gmail.com<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Mattias Pettersson"<br>Signerade 2026-02-17 12:52:26 CET (+0100) |
| Lars Långberg (LL)<br>lars.langberg43@gmail.com<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LÅNGBERG"<br>Signerade 2026-02-17 08:51:42 CET (+0100) | Afrodita Cristea (AC2)<br>afrodita.cristea@borevision.se<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"<br>Signerade 2026-02-22 16:27:20 CET (+0100) |

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify