



HSB Bostadsrättsförening

**Drottningen**

Org nr 716406-8384

i Landskrona

**Årsredovisning**  
**för räkenskapsåret**

**2015**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2015-01-01 – 2015-12-31**

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 med adress Drottninggården 1 – 244, vilken innehåller 227 lägenheter med en totalyta av 23 965 kvm.

Brf Drottningen är ett eftertraktat område och uppfattas som tryggt och säkert att bo i. Styrelsen har under de senaste åren arbetat med trygghetsskapande åtgärder som patrullering, kameraövervakning mm för att förebygga eventuella brott. Detta har påverkat brottsutvecklingen i området positivt, men med nuvarande samhällsutveckling tycks det vara svårt att helt värja sig från alla brott och det är därför viktigt att vi alla hjälps åt i säkerhetsarbetet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.  
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015.

Extra föreningsstämma hölls den 9 februari 2015. Vid extrastämman behandlades fråga om ombyggnad av utemiljön, sk Hälsotorget, samt antagandet av nya normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 4, (första beslutet)  
Andra beslutet angående nya stadgarna togs på ordinarie föreningsstämman 25/5.

Styrelse under verksamhetsåret

Vald år

Ordförande	Dino Giribaldi	2015
Vice ordförande	Ingvar Eriksson	2015
Sekreterare	Glenn Ekvall	2014
Ledamot	Lennart Jönsson	2014
Ledamot	Eva-Marie Persson	2014
Ledamot	Leif Fransson	2015
Ledamot	Bengt Persson	Utsedd av HSB
Suppleant	Ronny Andersson	2015
Suppleant	Margaretha Bardby	2014 <sub>e</sub>

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Glenn Ekvall, Lennart Jönsson och Eva-Marie Persson samt suppleanten Margaretha Bardby.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Dino Giribaldi, Ingvar Eriksson, Glenn Ekvall och Lennart Jönsson, två i förening.

Revisorer har varit Joakim Sander med Johan Hector som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Bengt Nilsson, sammankallande, samt Ingrid Jönsson och Claes Laudon.

Föreningen har två anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 142 780 kronor, varav 9 785 kronor avser ersättning till valberedningen.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Årets verksamhet har liksom föregående år, präglats av stora ombyggnadsarbeten.

Ombyggnationen av utemiljön färdigställdes under hösten och här kan vi konstatera att vi har erhållit en fin miljö runt våra lägenheter och ändamålsenliga lekplatser. Detta gör också att vårt område fortsätter att vara attraktivt för boende. På grund av dålig gammal underbyggnad i gångarna, har asfalteringen blivit dyrare än beräknat, men vi räknar inte med att detta kommer att påverka månadsavgifterna.

Fasadarbetena fortsätter och beräknas vara klara till halvårsskiftet 2016 och här kan vi också konstatera att även dessa arbeten blir ett lyft för vårt område och våra lägenheter.

Dessa stora arbeten har frestat på boende, anställda och styrelse men nu börjar vi skönja slutet.

Boende och anställda har också under året målat träpanelerna på garage och förråd.

Under början på året byttes bägge de datoriserade undercentralerna efter haveriet som inträffade i december 2014.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Utbyte av exteriörbelysning, såväl på väggar som på stolpar
- Asfaltering av gångar
- Upprustning av utemiljön
- Utbyte av träpaneler

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 8 september.

Vid besiktningen framkom att de stora ombyggnadsarbetena fortskrider planenligt och att området efter dessa åtgärder kommer att öka i kvalitet.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. 



Budgeten för år 2016 är en stark budget och därför lämnades årsavgiften oförändrad för 2016. De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och avfallshantering, underhållsbehovet samt avskrivningar på föreningens byggnader. De pågående underhållsarbetena är ännu inte helt färdigställda och är därför fortfarande svåra att sammanfatta.

Avfallshanteringen i samhället är i ständig förändring och vi har under året gjort vissa justeringar mellan avfallstyper i kärnen.

Utbyggnaden av Norra Borstahuset har påbörjats och påverkar såväl status som miljö i vår närhet. Under februari 2016 påbörjas arbeten med ny cirkulationsplats vid utfarten från vårt område samt byggnation av förlängningen av Löpargatan norrut. Byggnation av Engelska skolan har också påbörjats. Norr om Drottningen har framgrävningen av Säbybäcken slutförts och här kommer ett härligt naturområde att växa fram så småningom.

Räddningstjänsten genomförde under hösten en kartläggning av brandskyddet i våra lägenheter och detta konstaterades vara utmärkt.

Höstens stormar medförde mindre skador på våra fastigheter i form av några nerblåsta takpannor.

En informationsbroschyr har också tagits fram för utdelning till nyinflyttade i området.

#### **Framtida underhåll:**


Utbyte av paneler på husen fortsätter.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 675 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Årsavgiften för 2016 är oförändrad, men styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Styrelsen anser att en ekonomi i balans är viktig för en sund verksamhet. Avgifterna skall sättas så rättvist som möjligt för nuvarande och kommande generationer. Det skall finnas utrymme att finansiera framtida underhållsbehov i föreningens ekonomi.

En spridning av föreningens lån över tid är viktig och styrelsen verkar för detta när möjlighet ges i samband med omskrivning av våra lån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 023 525 kronor samt ett byggnadskreditiv på 5 692 686 kronor (Beviljat belopp 9 000 000). Under året har föreningen amorterat 635 699 kronor.

Styrelsen har också beslutat att införskaffa en hjärtstartare och en utbildning av boende sker under februari månad 2016. Hjärtstartaren är installerad och information har lämnats till boende om placeringen vid tvättstugorna. Detta gjordes under mars 2016 

### **Medlemsinformation**

Fritids- och medlemsverksamhet

*Golf, boule och canasta*

Vi har en kommitté som aktiverar de boende och förutom golf, boule och canasta förekommer även resor och andra träffar för såväl damer som herrar. Alla boende är välkomna att delta. På anslagstavlorna vid våra miljöhus kommer information om träffar och tider att finnas anslagna

Löpande information ges förutom via anslag och utdelande av Drottningbladet även på vår egen hemsida på internet, [www.hsb.se/landskrona/drottningen](http://www.hsb.se/landskrona/drottningen).

Facebookgruppen har inte samlat tillräckligt många medlemmar och har därför avslutats. Styrelsen arbetar istället med att få till stånd en informationskanal via kabel-TV. Arbeten pågår om detta.

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. *K*

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

### Resultat och ställning 2011 - 2015

<b>Belopp i Kkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	16 238	16 119	15 674	15 364	14 624
Rörelseresultat	-5 641	-9 350	4 650	4 685	4 898
Årets resultat	-7 797	-11 440	2 337	2 318	2 431
Eget kapital	6 778	26 015	23 677	21 359	1 637
Balansomslutning	79 854	83 080	90 991	89 324	87 880
Soliditet	8%	18%	29%	27%	24%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	675	666	653	640	610
Fond för yttre underhåll	4 634	16 708	14 361	11 398	8 652

*\*Ingår vatten, värme och renhållning*

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	5 760 508
Årets resultat	-7 797 302
<b>Summa</b>	<b>-2 036 795</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	-8 148 955
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 515 000
Balanserat resultat	2 597 160
<b>Summa</b>	<b>-2 036 795</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *K*

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

## RESULTATRÄKNING

	NOT	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	16 238 184	16 026 734
Övriga intäkter	2	147 609	110 531
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 385 793</b>	<b>16 137 264</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	3	-18 479 678	-21 917 228
Personalkostnader	4	-1 253 750	-1 276 031
Övriga externa kostnader	5	-892 254	-908 252
Avskrivningar		-1 400 735	-1 385 854
<b>Summa kostnader</b>		<b>-22 026 418</b>	<b>-25 487 365</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-5 640 624</b>	<b>-9 350 101</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 640 624</b>	<b>-9 350 101</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	3 526	93 998
Räntekostnader	7	-2 160 204	-2 183 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 156 678</b>	<b>-2 089 678</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 797 302</b>	<b>-11 439 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 797 302</b>	<b>-11 439 778</b>



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

## BALANSRÄKNING

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	78 896 747	80 220 727
Maskiner och inventarier	9	183 249	207 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 079 996</b>	<b>80 427 931</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 080 496</b>	<b>80 428 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	684 930	2 432 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 549	195 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>749 479</b>	<b>2 627 231</b>
Kassa och Bank		24 498	24 498
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>773 977</b>	<b>2 651 729</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 854 473</b>	<b>83 080 160</b> <i>kl</i>



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

## BALANSRÄKNING

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		4 633 955	16 707 718
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 814 355</b>	<b>20 888 118</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		5 760 508	5 126 523
Årets resultat		-7 797 302	-11 439 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 036 795</b>	<b>-6 313 255</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 777 561</b>	<b>14 574 863</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	14	69 080 512	63 997 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 080 512</b>	<b>63 997 950</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	14	635 699	661 274
Leverantörsskulder		996 093	2 140 769
Aktuella skatteskulder		75 616	97 006
Övriga skulder	15	154 556	133 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 134 436	1 474 473
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 996 400</b>	<b>4 507 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 854 473</b>	<b>83 080 160</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		73 819 600	73 819 600
varav i eget förvar		1 269 500	1 269 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		13 353	14 787
		<b>13 353</b>	<b>14 787</b> AK

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En ny bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 90 år och rak avskrivning, räknat från föreningens byggår. Om- och tillbyggnader skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod mellan 20 och 30 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	1,51%
Om- och tillbyggnader:	4,49%
Inventarier:	20,00%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 55749579 kr.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hyror, lokaler	1 140	0
Övriga hyror	34 658	39 734
Årsavgifter, bostäder	16 181 736	15 966 450
Tvättavgifter	20 650	20 550
	<b>16 238 184</b>	<b>16 026 734</b>

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

<b>2 Övriga intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Statliga bidrag	110 340	91 950
Övriga intäkter	8	4
Övriga intäkter, ej moms.	37 261	18 577
	<b>147 609</b>	<b>110 531</b>

<b>3 Drift</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Felavhjälpande underhåll	587 406	158 390
Städning	75 180	78 095
Snöröjning, sandning/saltning	7 788	2 381
Planerat underhåll	11 717 226	15 588 763
El-avgifter	317 946	311 094
Fjärrvärme	1 668 675	1 705 050
Fjärrvärme, fast avgift	714 011	749 967
Va-avgifter	841 938	836 474
Renhållningsavgifter	407 785	409 863
Övrig renhållning	216 500	200 010
Fastighetsförsäkring	170 007	175 863
Kabel-tv	306 463	296 330
Fastighetsskatt	1 278 510	1 251 270
Serviceavtal installationer	170 244	151 590
Medlemsinformation m.m.	0	2 088
	<b>18 479 678</b>	<b>21 917 228</b>

<b>4 Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löner för anställda	637 873	663 891
Revisionsarvode	6 660	6 600
Styrelsearvoden	142 780	103 230
Sociala avgifter	256 866	286 008
Uttagsskatt	209 572	216 303
	<b>1 253 750</b>	<b>1 276 031</b> <i>kl</i>



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

<b>5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förbrukningsmaterial	13 193	1 726
Rep-/underhåll av maskiner	26 170	25 503
Driv- och smörjmedel	16 569	18 761
Försäkring och skatt	1 032	1 005
Kontorsmateriel	3 976	245
Telefon	8 015	9 096
Porton	637	35
Revisionsarvoden	16 325	15 500
Förvaltningsarvode,EF	290 978	286 323
Förvaltningsarvode,TF	18 946	37 891
Vicevärdsarvode, hsb	140 263	9 473
Konsultarvoden	212 013	380 094
Övriga administrativa tjänster	13 495	7 616
Medlemsavgift, övrigt	6 563	0
Medlemsavgift, HSB Landskrona	72 100	72 100
Övriga kostnader	1 261	10 281
Föreningsstämma/styr.sammantr.	35 855	26 788
Fritidsverksamhet	14 864	5 816
	<b>892 254</b>	<b>908 252</b>
<b>6 Ränteintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ränteintäkter	3 373	93 172
Ränteintäkter, skattebefriade	153	826
	<b>3 526</b>	<b>93 998</b>
<b>7 Räntekostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ränta, fastighetslån	2 107 723	2 183 676
Övriga räntekostnader	52 481	0
	<b>2 160 204</b>	<b>2 183 676</b>



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

<b>8 Byggnader och mark</b>		
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	76 895 000	76 895 000
Om- och tillbyggnader	3 700 877	3 700 877
Mark	14 416 440	14 416 440
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 012 317</b>	<b>95 012 317</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-14 791 590	-13 467 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 115 570</b>	<b>-14 791 590</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>78 896 747</b>	<b>80 220 727</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
varav mark	170 468 000	166 836 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde	61 971 000	61 971 000
<b>9 Maskiner och inventarier</b>		
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 384 349	1 384 349
Utrangeringar	-747 235	
Årets anskaffning	74 400	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>711 514</b>	<b>1 384 349</b>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 177 145	-1 115 270
Utrangeringar	-76 755	-61 875
Restvärde vid inbyte Stiga Park Royal	747 235	0
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-528 265</b>	<b>-1 177 145</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>183 249</b>	<b>207 204</b>
<b>10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Aktier i intresseföretag	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b> <i>κ</i>

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384

11 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	2 100	0
Skattekonto	27 365	27 212
Hsb i avräkning	655 465	2 404 944
	<b>684 930</b>	<b>2 432 156</b>

12 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Interimsfordringar	64 549	195 075
	<b>64 549</b>	<b>195 075</b>

13 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	16 707 718	5 126 523	-11 439 778
Disponering enligt stämmobeslut		-12 073 763	633 985	11 439 778
Årets resultat				-7 797 302
Belopp vid årets utgång	<b>4 180 400</b>	<b>4 633 955</b>	<b>5 760 508</b>	<b>-7 797 302</b>

14 Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	635 699	661 274
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 542 796	2 645 096
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	60 845 030	61 352 854
	<b>64 023 525</b>	<b>64 659 224</b>

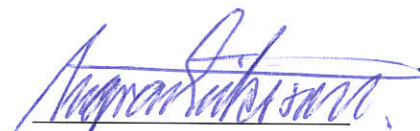
15 Övriga skulder	2015-12-31	2015-12-31
Utgående moms på egna uttag	51 618	50 416
Personalens källskatt	54 308	42 107
Betalda sociala avgifter	48 630	41 302
	<b>154 556<sup>AC</sup></b>	<b>133 825<sup>K</sup></b>


HSB:s Brf Drottningen i Landskrona  
716406-8384


16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	1 254 659	1 258 319
Interimsskulder	879 777	216 154
	<b>2 134 436</b>	<b>1 474 473</b>

Landskrona den 11/4 2016

  
Dino Giribaldi

  
Ingvar Eriksson

  
Glenn Ekvall

  
Leif Röiseth


  
Bengt Persson

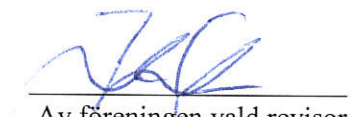
  
Eva-Marie Persson

  
Lennart Jönsson

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2016.

  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

  
Av föreningen vald revisor  
Joakim Sander



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottningen

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningen för år 2015.

#### 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 Brf Drottningen.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Landskrona den 20 / 9 2016



Joakim Sander

Av föreningen vald  
revisor



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor







## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda pantar:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB – där möjligheterna bor