



ÅRSREDOVISNING 2017



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DROTNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1979.

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

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 senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11/9 2015.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

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 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, därför kommer styrelsen att fortsätta att jobba med brottsförebyggande åtgärder, och har bland annat startat upp Grannsamverkan mot brott i samarbete med Landskrona Stad, Polisen och Länsförsäkringar Skåne. En annan sak som styrelsen jobbar aktivt med är att utöka trafiksäkerheten. Detta genom åtgärder för att minimera biltrafiken i området samt åtgärder för att dämpa hastigheten, bland annat genom ny skyltning, sänkt maxhastighet och att anlägga nya farthinder.

Fastigheten var för 2017 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.

Styrelse under verksamhetsåret

Vald år

Ordförande	Ingvar Eriksson	2017 (1 år)
Vice ordförande	Margaretha Bardby	2017 (2 år)
Sekreterare	Glenn Ekvall	2016 (2 år)
Vice sekreterare	Leif Röiseth	2017 (2 år)
Ledamot	Lennart Jönsson	2016 (2 år)
Ledamot	Eva-Marie Persson	2016 (2 år)
Suppleant	Ronny Andersson	2017 (2 år)
Suppleant	Jenny Hansson	2017 (1 år)

Utsedd av HSB

Senija Ferhatovic



I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingvar Eriksson, Glenn Ekvall, Lennart Jönsson och Eva-Marie Persson samt suppleanten Jenny Hansson.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Ingvar Eriksson, Margaretha Bardby, Glenn Ekvall och Lennart Jönsson, två i förening.

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

Representanter i HSB fullmäktige har varit Ingvar Eriksson och Margaretha Bardby med Lennart Jönsson och Glenn Ekvall som suppleanter.

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

Vicevärd har varit Sven Jönsson HSB Landskrona
Föreningen har två anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 153.453 kronor, varav 10.622 kronor avser ersättning till valberedningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets verksamhet har i förhållande till tidigare år varit förskonat från större renoveringar och reparationer.

Tvättstugorna moderniserades med helt nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Dessutom infördes ett nytt digitalt bokningssystem för tvättstugorna, idrottshallen och bastun. Biltvätten ändrades till att bli helt gratis för boende i Drottninggården. Detta innebär att föreningens verksamhet nu är helt kontantfri och boende debiteras för sina bokningar via hyresavierna i efterhand.

Taken på våra gemensamhetsgarage har tvättats och målats och trasig plåt har bytts ut.

Under året har det också inträffat ett antal vattenläckor både utvändigt och invändigt.

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

Under åren 2014-2017 har vi genomfört underhåll för över 33.000.000 kronor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 12 september. Fastigheterna ansågs vid besiktningstillfället vara väl i fas med upprättad underhållsplan och ordningen inom området var god.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.
Budgeten för år 2018 är en stark budget och i balans.

Utbyggnaden av Norra Borstahuset fortsätter och påverkar såväl status som miljö i vår närhet. IES, Internationella Engelska skolan och Borstahusets idrottshall har tagits i bruk under året och nu pågår byggnationen av Bovieran och Tegelbyn strax norr om Drottninggården.

KabelTV nätet är också i ständig förändring. Samtliga lägenheter har utrustas med digitalbox och programkort för att kunna se TV kanalerna digitalt.
En informationskanal är under uppbyggnad och där kommer all information till de boende att finnas.

Framtida underhåll:

Årsavgifterna höjdes med 2 % från den 1/1 2017.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 688 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Årsavgiften för 2018 lämnas oförändrad.

Föreningen kommer under 2018 att övergå till källsortering av matavfallet vilket innebär stora besparingar för föreningen varje år.

Ventilation och brandskydd är stora projekt som är under utredning och kan komma att påbörjas under 2018.

Området som byggdes för 37 år sedan, kommer att präglas av större underhåll under den kommande 10 års-perioden, varför det är viktigt att skapa utrymme för detta framtida underhåll i föreningens ekonomi.

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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till kronor 71.662.377 kronor.
Under året har föreningen amorterat 775.824 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 324. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 325, varav 221 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Samtliga nyinflyttade i områdena har bjödits in till informationsträffar vid två tillfällen.

Dessutom anordnades en vårfest med tipspromenad och föreningen bjöd på kaffe och kaka samt korv med bröd.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen



Fritids- och medlemsverksamhet

Golf, boule, canasta och resor.

Vi har en kommitté som aktiverar de boende och förutom golf, boule och canasta förekommer även resor och andra träffar. Alla boende är välkomna att delta.

På anslagstavlor 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.

Styrelsen arbetar med en informationskanal via kabel-TV. Denna är under uppbyggnad och kommer då att ersätta Drottningbladet.



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

Flerårsöversikt

Belopp i Kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	16 571	16 243	16 238	16 119	15 674
Rörelseresultat	4 066	581	-5 641	-9 350	4 650
Årets resultat	2 389	-1 345	-7 797	-11 440	2 337
Eget kapital	7 822	5 433	6 778	26 015	23 677
Balansomslutning	81 853	80 670	79 854	83 080	90 991
Soliditet	10%	7%	8%	31%	26%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	675	675	666	653
Fond för yttre underhåll	0	0	4 634	16 708	14 361

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	0	2 597 161	-1 344 592
Disponering enligt stämmobeslut		0	-1 344 592	1 344 592
Årets resultat				2 389 130
Belopp vid årets utgång	4 180 400	0	1 252 569	2 389 130

Samma upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 252 569
Årets resultat	2 389 130
Summa	3 641 699

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-2 151 952
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 929 000
Balanserat resultat	1 864 651
Summa	3 641 699

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



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

RESULTATRÄKNING

	NOT	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 570 567	16 243 034
Övriga intäkter	3	151 071	166 726
Summa rörelseintäkter		16 721 638	16 409 760
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-9 100 728	-12 305 055
Personalkostnader	5	-1 318 264	-1 279 904
Övriga externa kostnader	6	-838 012	-842 885
Avskrivningar		-1 398 934	-1 400 734
Summa rörelsekostnader		-12 655 938	-15 828 578
Rörelseresultat		4 065 700	581 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	8 585	2 582
Räntekostnader	8	-1 685 155	-1 928 356
Summa finansiella poster		-1 676 570	-1 925 774
Resultat efter finansiella poster		2 389 130	-1 344 592
Årets resultat		2 389 130	-1 344 592

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING

NOT 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	76 248 788	77 572 768
Maskiner och inventarier	10	52 400	106 494
Summa materiella anläggningstillgångar		76 301 188	77 679 262

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

76 301 688 77 679 762

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	12	5 218 691	2 846 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	328 910	114 025
Summa kortfristiga fordringar		5 547 601	2 960 649

Kassa och Bank

3 540 29 288

Summa omsättningstillgångar

5 551 141 2 989 937

SUMMA TILLGÅNGAR

81 852 829 80 669 699

14

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING

NOT 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 180 400	4 180 400
Summa bundet eget kapital		4 180 400	4 180 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 252 569	2 597 161
Årets resultat		2 389 130	-1 344 592
Summa fritt eget kapital		3 641 699	1 252 569
Summa eget kapital		7 822 099	5 432 969
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	67 575 769	71 752 877
Summa långfristiga skulder		67 575 769	71 752 877
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 086 608	685 324
Leverantörsskulder		336 062	1 062 263
Aktuella skatteskulder		47 848	80 502
Övriga skulder	16	139 570	153 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 844 873	1 502 447
Summa kortfristiga skulder		6 454 961	3 483 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 852 829	80 669 699



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden: 1,64%

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Maxavgiften för inkomståret 2017 är 7 687 kr för varje bostadsbyggnad.

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.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Markhyra	1 008	0
Hysesintäkter lokaler, ej moms	582	1 140
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	31 904	36 338
Årsavgifter bostäder	16 505 208	16 181 736
Tvättstugeavgifter	8 121	23 820
Överlåtelseavgift	10 080	0
Pantförskrivningsavgift	8 064	0
Gemensamhetslokal	5 600	0
	16 570 567	16 243 034

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Påminnelseavgift	600	0
Erhållna bidrag	120 272	128 327
Övriga ersättningar och intäkter	0	205
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	29 839	38 194
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	360	0
	151 071	166 726

4 Drift	2017	2016
Reparationer, bostäder	488 232	653 768
Städ	68 562	74 924
Snörenhållning	14 582	18 459
Planerat UH bostäder	2 151 952	5 044 077
Elavgifter för drivkraft och belysning	306 898	307 203
Uppvärmning, fjärrvärme	2 499 264	2 502 775
Vatten	895 326	892 812
Sophämtning	319 189	403 357
Övrig renhållning	349 566	233 382
Fastighetsförsäkringar	212 872	171 678
Kabel-TV	341 452	315 304
Fastighetsskatt	1 278 510	1 278 510
Serviceavtal	17 056	231 435
Bevakningskostnader	155 562	174 002
Övriga förvaltningskostnader	1 705	3 368
	9 100 728	12 305 055

5 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	666 779	652 448
Övriga ersättningar	325	0
Revisionsarvode	7 531	7 565
Styrelsearvoden	153 453	129 986
Sociala avgifter	271 105	275 544
Uttagsskatt	219 070	214 361
	1 318 264	1 279 904



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

6 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier	13 528	980
Förbrukningsmaterial	27 176	2 836
Arbetskläder och skyddsmaterial	1 975	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	20 521	0
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	17 807	15 387
Drivmedel	18 316	17 647
Försäkring och skatt på fordon	1 098	1 065
Kontorsmateriel och trycksaker	3 204	671
Telefon	7 649	7 462
Postbefordran	0	1 231
Revisionsarvoden	17 275	16 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	305 281	291 524
Överlåtelseavgift	10 080	0
Pantförskrivningsavgift	9 845	0
Avtal vicevärdsupdrag	155 350	151 168
Konsultarvoden	77 901	181 829
Bankkostnader	1 894	12 444
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	7 579	7 495
Medlemsavgift HSB	72 100	72 100
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	21 050	13 981
Lämnade bidrag och gåvor	0	3 100
Föreningsstämma/styrelsemöte	31 393	35 971
Fritidsverksamhet	16 991	9 395
	838 012	842 885

7 Ränteintäkter	2017	2016
Ränteintäkter bank	8 556	2 421
Skattefria ränteintäkter	29	161
	8 585	2 582

8 Räntekostnader	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 685 155	1 794 740
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	8
Övriga räntekostnader för kortfristiga skulder	0	133 608
	1 685 155	1 928 356

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	80 595 877	76 895 000
Om- och tillbyggnader	0	3 700 877
Mark	14 416 440	14 416 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 012 317	95 012 317
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 439 549	-16 115 570
Årets avskrivningar	-1 323 980	-1 323 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 763 529	-17 439 549
Utgående planenligt restvärde	76 248 788	77 572 768
Fastighetens taxeringsvärde	170 468 000	170 468 000
varav mark	61 971 000	61 971 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
10 Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	711 514	711 514
Årets anskaffning	65 500	0
Utrangeringar	-74 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702 614	711 514
Ingående avskrivningar	-605 020	-528 265
Årets avskrivningar	-74 954	-76 755
Utrangeringar	29 760	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-650 214	-605 020
Utgående planenligt restvärde	52 400	106 494
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500
12 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	-3 175	0
Kundfordringar gammalt system	-2 000	0
Kundfordringar Agresso	3 461	1 850
Skattekonto	89 722	54 572
Avräkningskonto HSB	5 130 683	2 790 202
	5 218 691	2 846 624



HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

13 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 910	114 025
	328 910	114 025

14 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
-----------------	--------------------	----------------	-----------------------	----------------

Belopp vid årets ingång	4 180 400	0	2 597 161	-1 344 592
Disponering enligt stämmobeslut		0	-1 344 592	1 344 592
Årets resultat				2 389 130
Belopp vid årets utgång	4 180 400	0	1 252 569	2 389 130

15 Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
--------------------------------	------------	------------

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 086 608	685 324
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	67 575 769	2 741 296
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	0	69 011 581
	71 662 377	72 438 201
Avgår kortfristig del	4 086 608	685 324
Varav långfristig del	67 575 769	71 752 877

4 086 608 kr av föreningens fastighetslån har formellt löptid på 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Planerad amortering för den totala skulden är 775 824 kr.

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastighet	73 819 600	73 819 600
----------------------	------------	------------

16 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
-------------------	------------	------------

Uttagsskatt	56 212	52 781
Personalens källskatt	43 981	53 172
Lagstadgade sociala avgifter	39 377	47 364
	139 570	153 317

fm

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 279 664	1 328 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	565 209	173 550
	1 844 873	1 502 447

Eventualförpliktelser

Fastigo	13 050	12 757
	13 050	12 757

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs inte från den 1 januari 2018.

Landskrona den 21/5 2018


Ingvar Eriksson


Margaretha Bardby


Glenn Ekvall


Leif Röiseth


Senija Fehratovic

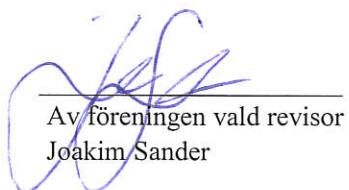

Lennart Jönsson


Eva-Marie Persson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2018.


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Av föreningen vald revisor
Joakim Sander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottningen i Landskrona, org.nr.716406-8384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottningen i Landskrona för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Drottningen i Landskrona för år 2017 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 fortlopande 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.

Landskrona den 22/5 2018



Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Joakim Sander
Av föreningen vald 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 panter: 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.