



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2019



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# DROTNINGEN





Styrelsen för HSB Brf Drottningen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. Antalet deltagare uppgick till 108 personer varav 78 st. med rösträtt och 1 med fullmakt. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 februari 2019.

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. Det är därför extra viktigt att vi alla hjälps åt i säkerhetsarbetet. Styrelsen kommer därför att fortsätta att arbeta aktivt med brottsförebyggande åtgärder. En annan sak som styrelsen arbetar 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 året 2019 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Informationsmöte hölls 25 november 2019 då det bland annat informerades om kommande investeringar/renoveringar samt om föreningens ekonomi. 175 medlemmar deltog.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Ingvar Eriksson	2019 (2 år)
Vice ordförande	Margaretha Bardby	2019 (2 år)
Sekreterare	Glenn Ekvall	2018 (2 år)
Vice sekreterare	Leif Röiseth	2019 (2 år)
Ledamot	Jenny Hansson	2018 (2 år)
Ledamot	Ronny Andersson	2019 (1 år)
Suppleant	Åsa Friberg	2019 (1 år)
Suppleant	Sanela Dindic	2018 (2 år)

Utsedd av HSB Landskrona Sandra Lundkvist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Glenn Ekvall, Jenny Hansson, Ronny Andersson samt suppleanten Sanela Dindic.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Ingvar Eriksson, Margaretha Bardby, Glenn Ekvall och Ronny Andersson, 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 Ronny Andersson och Leif Röiseth som suppleanter.

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

Vicevärd har varit Bengt Persson, HSB Landskrona

Föreningen har haft två anställda fram till och med 30 april 2019.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 172 578 kr och till valberedningen har utbetalats 12 558 kr.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

#### **Ekonomi:**

Årsavgiften för bostäderna 2019 höjdes med 2 %. Årsavgiften uppgick under året till i genomsnitt 701 kr/kvm bostadslägenhetsyta. För 2020 lämnas årsavgiften oförändrad.

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 70 125 646 kr. Under året har föreningen amorterat 760 907 kr.

En spridning av föreningens lån över tid är viktig och styrelsen verkar för detta i samband med omskrivningen av våra lån. Amorteringarna har ökats på lån som omsattes den 25 mars 2019, då en ny mycket fördelaktig ränta erhöles.



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

Årets verksamhet har varit förskonad från större renoveringar och reparationer. Dock har en del lagningar av sprucket tegel och skadade tegelfogar gjorts under året.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 10 september. Fastigheterna ansågs vid besiktningstillfället vara väl i fas med upprättad underhållsplan och ordningen inom området var god.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.

Budgeten för år 2020 är en stark budget och i balans.

Utbyggnaden av Norra Borstahuset fortsätter och påverkar såväl status som miljö i vår närhet. Nybyggnationerna Tegelbyn och Bovieran har färdigställts under året.

Kabel-TV nätet är i ständig förändring. Samtliga lägenheter är utrustade med digitalbox och programkort för att kunna se kanaler digitalt. I kabel-TV nätet finns också en informationskanal där styrelsen lämnar viktig information till de boende.

Föreningens anställda personal sedan många år - Ove Herre och Lars-Åke Brandt - gick i pension den 30 april 2019. Skötsel av fastigheterna och utemiljön m.m. har därefter övertagits av Gröna Gården AB i Tullstorp. I samband med detta har samtliga föreningens maskiner sålts till Gröna Gården AB.

Styrelsen har aktivt arbetat med att se över gällande avtal och har skrivit om ett flertal sådana och därigenom kunnat sänka kostnaderna för föreningen. Under 2020 kommer föreningen att byta bevakningsbolag från Bevakningsgruppen till Securitas.

Styrelsen har beslutat om nya regler vid andrahandsuthyrning

Ny hantering av ärenden för bygglovsansökan är under framtagande, vilken är tänkt att underlätta för såväl de boende som i styrelsearbetet.

Föreningen kommer att fira 40 år under 2020 och detta kommer att ske med en medlemsfest den 5 september 2020.

Föreningen har under året deltagit i HSB Mästerskapet som arrangerades av HSB Landskrona. Föreningen lyckades vinna första pris vilket genererade 65 200 kr att användas till en gemensam aktivitet för de boende. Styrelsen har därför beslutat att prispengarna ska användas till arrangemanget i samband med 40-års jubiléet.

En förändring av posthanteringen till de boende har aviserats från PostNord. Detta kommer att ske under 2020.

Framtagandet av en ny energideklaration har påbörjats. En radonmätning kommer att göras i fastigheterna. Arbeten beräknas vara klara under våren/sommaren 2020.

DM



### **Framtida underhåll:**

En förstärkning av brandskyddet på och mellan fastigheterna/lägenheterna, kommer att påbörjas under våren 2020. För att få en bild av omfattningen på de åtgärder som kommer att krävas, kommer ett par lägenheter inledningsvis att fungera som ”pilothus”.

Utbyte av ventilation i lägenheterna och kvartersgården planeras då dessa system är gamla och det är svårt att få tag i reservdelar. Dessutom är dagens system mycket mer energisnåla vilket gynnar både föreningen och de boendes ekonomi.

Området som byggdes för snart 40 år sedan, kommer att präglas av större underhåll under den kommande 10-årsperioden, varför det är viktigt att skapa utrymme för detta framtida underhåll i föreningens ekonomi.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 326. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 330, varav 223 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Samtliga nyinflyttade i området har inbjudits till informationsträff den 15 oktober.

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **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 sammankomster. 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 även på föreningens hemsida på internet, [www.hsb.se/landskrona/drottningen](http://www.hsb.se/landskrona/drottningen) samt på informationskanalen i TV nätet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	16 935	16 598	16 571	16 243	16 238
Resultat efter avskrivningar	6 329	5 517	4 066	581	-5 641
Årets resultat	5 062	3 999	2 389	-1 345	-7 797
Eget kapital	16 883	11 821	7 822	5 433	6 778
Balansomslutning	89 884	85 717	81 853	80 670	79 854
Soliditet (%)	19	14	10	7	8
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	701	689	689	675	675
Fond för yttre underhåll	6 527	1 777	0	0	4 634

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 180 400	1 777 048	1 864 651	3 998 688	<b>11 820 787</b>
Disposition av föregående års resultat:		3 750 343	248 345	-3 998 688	<b>0</b>
Extra avsättning till fond		1 000 000	-1 000 000		<b>0</b>
Årets resultat				5 062 490	<b>5 062 490</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 180 400</b>	<b>6 527 391</b>	<b>1 112 996</b>	<b>5 062 490</b>	<b>16 883 277</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 112 996
årets vinst	5 062 490
	<b>6 175 486</b>
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-374 567
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	4 500 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 000 000
i ny räkning överföres	1 050 053
	<b>6 175 486</b>

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

*DM*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	16 934 773	16 597 668
Övriga rörelseintäkter	3	183 803	160 698
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>17 118 576</b>	<b>16 758 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-7 772 478	-7 662 885
Övriga externa kostnader	5	-872 494	-882 458
Personalkostnader	6	-807 540	-1 358 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 337 079	-1 337 079
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 789 591</b>	<b>-11 241 133</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 328 985</b>	<b>5 517 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37 735	19 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 304 230	-1 538 346
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 266 495</b>	<b>-1 518 545</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 062 490</b>	<b>3 998 688</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 062 490</b>	<b>3 998 688</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 062 490</b>	<b>3 998 688</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 600 830	74 924 809
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	39 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 600 830</b>	<b>74 964 109</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 601 330</b>	<b>74 964 609</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 048
Övriga fordringar	12	15 933 670	10 209 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	337 706	526 484
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 271 376</b>	<b>10 750 509</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 746	1 834
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 746</b>	<b>1 834</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 283 122</b>	<b>10 752 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 884 452</b>	<b>85 716 952</b>

*Du*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		6 527 391	1 777 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 707 791</b>	<b>5 957 448</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 112 996	1 864 651
Årets resultat		5 062 490	3 998 688
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 175 486</b>	<b>5 863 339</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 883 277</b>	<b>11 820 787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	53 474 776	46 719 194
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 474 776</b>	<b>46 719 194</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	16 650 870	24 167 359
Leverantörsskulder		447 982	795 872
Skatteskulder		515 628	315 803
Övriga skulder	15	48 104	130 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 863 815	1 767 116
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 526 399</b>	<b>27 176 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 884 452</b>	<b>85 716 952</b>

DM



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 20-90 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (8 049 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

#### 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 55 749 579 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	16 835 952	16 504 111
Överlåtelseavgift	17 445	15 932
Pantförskrivningsavgift	16 195	16 765
Markhyra	2 080	2 044
Hysesintäkter lokaler, ej moms	0	1 000
Tvättstugeavgifter	17 481	15 450
Bastuavgifter	0	1 500
Gemensamhetslokal	45 620	40 204
Övriga fakturerade kostnader	0	662
	<b>16 934 773</b>	<b>16 597 668</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Påminnelseavgift	2 400	1 800
Öresavrundning	-1	14
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	131 300	0
Erhållna bidrag	47 120	103 664
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 149	23 707
Ersättning från försäkringsbolag	0	31 513
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar	835	0
	<b>183 803</b>	<b>160 698</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-4 781	-5 886
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-711 109	0
Serviceavtal	-23 809	-8 714
Reparationer, bostäder	-200 876	-276 393
Planerat UH bostäder	-374 567	-749 657
Elavgifter för drivkraft och belysning	-324 277	-313 908
Uppvärmning, fjärrvärme	-2 496 905	-2 528 717
Vatten	-985 960	-907 960
Sophämtning	-189 156	-252 388
Fastighetsförsäkringar	-223 259	-216 757
Kabel-TV	-314 648	-356 776
Fastighetsskatt	-1 545 216	-1 545 218
Städ	-109 828	-90 729
Övrig renhållning	-104 779	-244 713
Bevakningskostnader	-163 308	-165 069
	<b>-7 772 478</b>	<b>-7 662 885</b>

*Du*



### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	-17 796	-19 086
Förbrukningsmaterial	-11 677	-30 609
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga	0	-8 717
Telefon	-6 500	-7 605
Postbefordran	-8 765	-10 667
Revisionsarvoden	-21 448	-14 190
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-321 481	-311 661
Överlåtelseavgift	-21 992	-15 803
Pantförskrivningsavgift	-15 808	-19 520
Konsultarvoden	-117 341	-67 727
Bankkostnader	-10 392	-9 110
Föreningsstämma/styrelsemöte	-21 262	-28 072
Föreningsverksamhet	-24 746	-193
Medlemsavgift HSB	-72 100	-72 100
Övriga kostnader	-12 158	-59 408
Lämnade bidrag och gåvor	-5 529	-489
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	-2 712
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	-3 283
Drivmedel	-7 203	-17 704
Försäkring och skatt på fordon	-937	-1 165
Kontorsmateriel och trycksaker	-499	-8 666
Avtal vicevärdsuppdrag	-163 592	-158 592
Medlems- och föreningsavgifter	-6 813	-6 688
Fritidsverksamhet	-3 654	-8 691
Resekostnader, biljetter	-201	0
Konstaterade förluster på kundfordringar	-600	0
	<b>-872 494</b>	<b>-882 458</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner till anställda	-333 334	-681 298
Arvode föreningsvalda revisorer	-15 640	0
Styrelsearvoden	-172 578	-153 787
Övriga arvoden	-12 559	-11 384
Arbetsgivaravgifter anställda	-163 913	-292 993
Uttagsskatt	-109 516	-219 249
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>-807 540</b>	<b>-1 358 711</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0,7. Föregående år var medelantalet anställda 2.

### Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	37 735	19 770
Skattefria ränteintäkter	0	31
	<b>37 735</b>	<b>19 801</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankskulder	-1 304 075	-1 538 031
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	-155	-284
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-31
	<b>-1 304 230</b>	<b>-1 538 346</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 595 877	80 595 877
Mark	14 416 440	14 416 440
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 012 317</b>	<b>95 012 317</b>
Ingående avskrivningar	-20 087 508	-18 763 529
Årets avskrivningar	-1 323 979	-1 323 979
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 411 487</b>	<b>-20 087 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 600 830</b>	<b>74 924 809</b>
Taxeringsvärden byggnader	144 739 000	144 739 000
Taxeringsvärden mark	61 290 000	61 290 000
	<b>206 029 000</b>	<b>206 029 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	702 614	702 614
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-702 614	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>702 614</b>
Ingående avskrivningar	-663 314	-650 214
Försäljningar/utrangeringar	676 413	0
Årets avskrivningar	-13 099	-13 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-663 314</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>39 300</b>

*De*



**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 280	127 324
Avräkningskonto HSB	15 932 390	10 082 653
	<b>15 933 670</b>	<b>10 209 977</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	238 886	223 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 820	303 225
	<b>337 706</b>	<b>526 484</b>

**Not 14 Övriga skulder kreditinstitut**

16 650 870 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 760 907 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 66 321 111 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	16 650 870	24 167 359
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	49 481 202	46 719 194
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	3 993 574	0
	<b>70 125 646</b>	<b>70 886 553</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-29 017	-39 311
Lagstadgade sociala avgifter	-19 087	-36 402
Uttagsskatt	0	-55 108
	<b>-48 104</b>	<b>-130 821</b>

*Du*

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-1 329 379	-1 272 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-410 047	-410 529
Upplupna räntekostnader	-124 389	-84 094
	<b>-1 863 815</b>	<b>-1 767 116</b>

**Not Eventualförpliktelser**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastigo	13 626	13 338
	<b>13 626</b>	<b>13 338</b>



## Not Ställda säkerheter

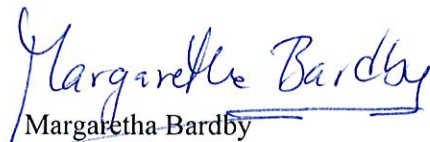
	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	73 819 600	73 819 600
	<b>73 819 600</b>	<b>73 819 600</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2020-03-11



Ingvar Eriksson  
Ordförande



Margaretha Bardby



Glenn Ekvall



Jenny Hansson



Leif Röiset



Ronny Andersson



Sandra Lundkvist

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-15

BoRevision i Sverige AB



Dragan Mitic  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Joakim Sander  
Föreningsvald revisor



# 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 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Drottningen i Landskrona 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 15/03-2020



Dragan Milić  
BoRevision i Sverige 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.



---

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



HSB - där möjligheterna bor