



ÅRSREDOVISNING 2016



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DROTNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag 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.

Fastigheten var för 2016 fullvärdesförsäkrad hos Folksam, för perioden 2017-2019 kommer fastigheten att vara försäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2016.

Styrelse under verksamhetsåret

Vald år

Ordförande	Ingvar Eriksson	2016 (1 år)
Vice ordförande	Margaretha Bardby	2016 (1 år)
Sekreterare	Glenn Ekvall	2016 (2 år)
Vice sekreterare	Leif Röiseth	2015 (2 år)
Ledamot	Lennart Jönsson	2016 (2 år)
Ledamot	Eva-Marie Persson	2016 (2 år)
Suppleant	Ronny Andersson	2015 (2 år)
Suppleant	Elisabeth Axelsson	2016 (1 år)

Utsedd av HSB

Senija Ferhatovic 

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingvar Eriksson, Margaretha Bardby och Leif Röiseth samt suppleanterna Elisabeth Axelsson och Ronny Andersson.

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 Johan Hector 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, sammankallande, samt Ingrid Jönsson och Claes Laudon.

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

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 129 986 kronor, varav 6 733 kronor avser ersättning till valberedningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets verksamhet har liksom föregående år präglats av stora ombyggnadsarbeten på fasaderna. Fasadarbetena blev klara vid halvårsskiftet 2016 och här kan vi också konstatera att även dessa arbeten blir ett lyft för vårt område och våra lägenheter.

Större delen av ombyggnadskostnaderna har finansierats med egna medel men i slutskedet togs ett lån på 9,1 mkr för att täcka del av merkostnaderna för ombyggnadsarbeten på utemiljön och fasadarbeten.

Dessa stora arbeten, som har pågått under 2,5 år, har frestat på boende, anställda och styrelse. Boende och anställda har också under året målat träpanelerna på garage och förråd.

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

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 2014-2016 har vi genomfört underhåll för över 32 000 000 kronor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 13 september. Fastigheterna ansågs vid besiktningstillfället vara väl i fas med upprättad underhållsplan och ordningen inom området var god.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. *ll*

Budgeten för år 2017 är en stark budget och i balans.

Utbyggnaden av Norra Borstahuset pågår och påverkar såväl status som miljö i vår närhet. En cirkulationsplats vid utfarten från vårt område samt byggnation av förlängningen av Löpargatan norrut fram till nybyggda Kung Hans väg är färdigställda. Engelska skolan med tillhörande idrottshall börjar också gå mot sitt färdigställande, för att tas i bruk till höstterminen 2017.

En hjärtstartare installerades under våren och finns placerad vid tvättstugorna.

En tvättmaskin och en torktumlare har bytts ut i tvättstugorna.

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

Kabel TV-nätet är också i ständig förändring.

Samtliga lägenheter kommer att utrustas med digitalbox och programkort för att kunna se TV-kanalerna digitalt.

En informationskanal kommer också att startas upp under 2017 där all information till de boende kommer att finnas.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2016. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 675kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2017, detta för att täcka verksamhetsårets kostnader men även för att bygga upp kapitalet för framtida underhåll. Årsavgifterna för 2017 kommer att uppgå till 689kr/kvm bostadslägenhetsyta.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och avfallshantering.

Underhållsbehovet och avskrivningar på föreningens byggnader påverkar också föreningens ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till kronor 72 438 201 kronor.

En ökning med 8 414 676 kronor jämfört med föregående år, detta pga att ett nytt lån på 9 100 000 kronor togs under 2016.

Under året har föreningen amorterat 685 324 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll:

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. *ML*

Utbyte och ombyggnad av tvättmaskiner och torktumlare kommer att anpassas till de nya mynten. Eventuellt kommer en annan lösning att krävas för att anpassas till kontantlös verksamhet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 316. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 325, varav 221 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelse 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 träffar. 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**

Styrelsen arbetar med att få till stånd en informationskanal via kabel TV.

Arbeten pågår med detta.

Denna kommer då att ersätta Drottningbladet. 

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

Flerårsöversikt

Belopp i Kkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	16 243	16 238	16 119	15 674	15 364
Rörelseresultat	581	-5 641	-9 350	4 650	4 685
Årets resultat	-1 345	-7 797	-11 440	2 337	2 318
Eget kapital	5 433	6 778	26 015	23 677	21 359
Balansomslutning	80 670	79 854	83 080	90 991	89 324
Soliditet	7%	8%	31%	26%	24%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	675	666	653	640
Fond för yttre underhåll	0	4 634	16 708	14 361	11 398

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	4 633 955	5 760 508	-7 797 302
Disponering enligt stämmobeslut		-4 633 955	-3 163 347	7 797 302
Årets resultat				-1 344 592
Belopp vid årets utgång	4 180 400	0	2 597 161	-1 344 592

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

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 597 161
Årets resultat	-1 344 592
Summa	1 252 569

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-3 915 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 915 000
Balanserat resultat	1 252 569
Summa	1 252 569

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

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

RESULTATRÄKNING

	NOT	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 243 034	16 238 184
Övriga intäkter	3	166 726	147 609
Summa rörelseintäkter		16 409 760	16 385 793
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-12 305 055	-18 479 678
Personalkostnader	5	-1 279 904	-1 253 750
Övriga externa kostnader	6	-842 885	-892 254
Avskrivningar		-1 400 734	-1 400 735
Summa rörelsekostnader		-15 828 578	-22 026 418
Rörelseresultat		581 183	-5 640 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	2 582	3 526
Räntekostnader	8	-1 928 356	-2 160 204
Summa finansiella poster		-1 925 774	-2 156 678
Resultat efter finansiella poster		-1 344 592	-7 797 302
Årets resultat		-1 344 592	-7 797 302

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	77 572 768	78 896 747
Maskiner och inventarier	10	106 494	183 249
Summa materiella anläggningstillgångar		77 679 262	79 079 996
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 679 762	79 080 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	2 846 624	684 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114 025	64 549
Summa kortfristiga fordringar		2 960 649	749 479
Kassa och Bank		29 288	24 498
Summa omsättningstillgångar		2 989 937	773 977
SUMMA TILLGÅNGAR		80 669 699	79 854 473

kl

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		0	4 633 955
Summa bundet eget kapital		4 180 400	8 814 355
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 597 161	5 760 508
Årets resultat		-1 344 592	-7 797 302
Summa fritt eget kapital		1 252 569	-2 036 795
Summa eget kapital		5 432 969	6 777 561
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	71 752 877	69 080 512
Summa långfristiga skulder		71 752 877	69 080 512
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	685 324	635 699
Leverantörsskulder		1 062 263	996 093
Aktuella skatteskulder		80 502	75 616
Övriga skulder	16	153 317	154 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 502 447	2 134 436
Summa kortfristiga skulder		3 483 853	3 996 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 669 699	79 854 473

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:	1,51%
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.

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 inkomstår 2016 är 7 412 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	2016	2015
Hyror, lokaler	1 140	1 140
Övriga hyror	36 338	34 658
Årsavgifter, bostäder	16 181 736	16 181 736
Tvättavgifter	23 820	20 650
	16 243 034	16 238 184

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

3 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Statliga bidrag	128 327	110 340
Övriga intäkter	205	8
Övriga intäkter, ej moms.	38 194	37 261
	166 726	147 609

4 Drift	2016	2015
Felavhjälpande underhåll	653 768	587 406
Städning	74 924	75 180
Snöröjning, sandning/saltning	18 459	7 788
Planerat underhåll	5 044 077	11 717 226
El-avgifter	307 203	317 946
Fjärrvärme	2 502 775	1 668 675
Fjärrvärme, fast avgift	0	714 011
Va-avgifter	892 812	841 938
Renhållningsavgifter	403 357	407 785
Övrig renhållning	233 382	216 500
Fastighetsförsäkring	171 678	170 007
Kabel-tv	315 304	306 463
Fastighetsskatt	1 278 510	1 278 510
Serviceavtal installationer	231 435	170 244
Bevakning	174 002	0
Medlemsinformation m.m.	3 368	0
	12 305 055	18 479 678

5 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	652 448	637 873
Revisionsarvode	7 565	6 660
Styrelsearvoden	129 986	142 780
Sociala avgifter	275 544	256 866
Uttagsskatt	214 361	209 572
	1 279 904	1 253 750

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

6 Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier	980	0
Förbrukningsmaterial	2 836	13 193
Rep-/underhåll av maskiner	15 387	26 170
Driv- och smörjmedel	17 647	16 569
Försäkring och skatt	1 065	1 032
Kontorsmateriel	671	3 976
Telefon	7 462	8 015
Porton	1 231	637
Revisionsarvoden	16 600	16 325
Förvaltningsarvode,EF	291 524	290 978
Förvaltningsarvode,TF	0	18 946
Vicevärdsarvode, hsb	151 168	140 263
Konsultarvoden	181 829	212 013
Övriga administrativa tjänster	12 444	13 495
Medlemsavgift, övrigt	7 495	6 563
Medlemsavgift, HSB Landskrona	72 100	72 100
Övriga kostnader	13 981	1 261
Bidrag o gåva, föreningsverks.	3 100	0
Föreningsstämma/styr.sammantr.	35 971	35 855
Fritidsverksamhet	9 395	14 864
	842 885	892 254

7 Ränteintäkter	2016	2015
Ränteintäkter	2 421	3 373
Ränteintäkter, skattebefriade	161	153
	2 582	3 526

8 Räntekostnader	2016	2015
Ränta, fastighetslån	1 794 740	2 107 723
Ränta för skatter och avgifter	8	0
Övriga räntekostnader	133 608	52 481
	1 928 356	2 160 204

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

9 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 012 317	95 012 317
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 115 570	-14 791 590
Årets avskrivningar	-1 323 979	-1 323 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 439 549	-16 115 570
Utgående planenligt restvärde	77 572 768	78 896 747
Fastighetens taxeringsvärde	170 468 000	170 468 000
varav mark	61 971 000	61 971 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
10 Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	711 514	1 384 349
Årets anskaffning	0	74 400
Utrangeringar	0	-747 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	711 514	711 514
Ingående avskrivningar	-528 265	-1 177 145
Årets avskrivningar	-76 755	-76 755
Utrangeringar	0	747 235
Restvärde vid inbyte Stiga Park Royal	0	-21 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 020	-528 265
Utgående planenligt restvärde	106 494	183 249
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB Landskrona	500	500
	500	500
12 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	1 850	2 100
Skattekonto	54 572	27 365
Hsb i avräkning	2 790 202	655 465
	2 846 624	684 930

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

13 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

Interimsfordringar	114 025	64 549
	114 025	64 549

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

Belopp vid årets ingång	4 180 400	4 633 955	5 760 508	-7 797 302
Disponering enligt stämmobeslut		-4 633 955	-3 163 347	7 797 302
Årets resultat				-1 344 592
Belopp vid årets utgång	4 180 400	0	2 597 161	-1 344 592

15 Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
--------------------------------	------------	------------

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	685 324	635 699
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 741 296	2 542 796
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	69 011 581	60 845 030
	72 438 201	64 023 525

Avgår kortfristig del	685 324	635 699
Varav långfristig del	71 752 877	63 387 826

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastighet	73 819 600	73 819 600
varav i eget förvar	1 269 500	1 269 500

16 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
-------------------	------------	------------

Utgående moms på egna uttag	52 781	51 618
Personalens källskatt	53 172	54 308
Betalda sociala avgifter	47 364	48 630
	153 317	154 556

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	1 328 897	1 254 659
Interimsskulder	173 550	879 777
	1 502 447	2 134 436

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser		
Fastigo	12 757	13 353
	12 757	13 353

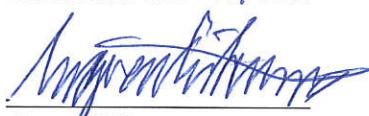
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs från den 1 januari 2017 med 2%.

Fastighetsförsäkring är bytt från Folksam till Länsförsäkringar.

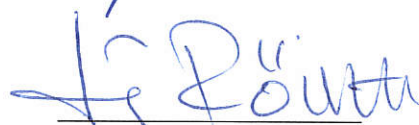
Nytt fördelaktigt elavtal har tecknats med Skånska Energi. Utslagsgivande var i huvudsak miljöfrågorna och företagets miljöprofil. Avtalet gäller för "grön el" och har bland den lägsta klimatpåverkan på marknaden.

Landskrona den 11/11 2017

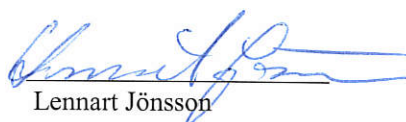

Ingvar Eriksson


Margaretha Bardby


Glenn Ekvall


Leif Röiseth


Senija Fehratovic

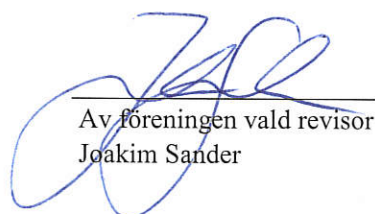

Lennart Jönsson


Eva-Marie Persson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/04-2017.


Afrodita Cristea
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 2016.

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 2016 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. 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 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag har 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 2016 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Landskrona den 26 / 04 - 2017



Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Joakim Sander

Av föreningen vald revisor