



HSB:s Bostadsrättförening

Drottningen

Org nr 716406-8384

i Landskrona

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2004

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 vilken innehåller 227 lägenheter med en total yta av 23 883 kvm.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2004.

Extra föreningsstämma hölls den 18/11 2004. Vid extrastämman behandlades frågan om nya stadgar och bredbandsfrågan.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Bengt Wikerberg	2003
Vice ordförande	Dino Giribaldi	2003
Sekreterare/Suppl.	Christina Lindgren	2004
Ledamot	Lennart Jönsson	2004
Ledamot	Lars Mårtensson	2003
Ledamot	Eva-Marie Persson	2004
Ledamot	Glenn Ekvall	2004
Suppleant	Lars Persson	2003

Utsedd av HSB Per-Olof Jensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Wikerberg, Dino Giribaldi, Lars Mårtensson samt suppleanten Lars Persson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 11 st sammanträden

FIRMA TECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Bengt Wikerberg, Dino Giribaldi, Eva-Marie Persson och Lennart Jönsson.

REVISORER

Revisorer har varit Joakim Sander med Johan Hector som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Bengt Wikerberg och Eva-Marie Persson med Glenn Ekvall och Lennart Jönsson som suppleanter.

VALBEREDNING

Valberedningen har varit Ann Wikerberg sammankallande, samt Birgitta Giribaldi och Claes Landon.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ove Herre.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 51.000 kr.
Föreningen har 3 st anställda.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 41.650 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna höjdes inte under 2004.
Styrelsen har beslutat att inte höja hyrorna under år 2005.
Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 552 kr/kvm.

FASTIGHETERNA

Besiktning av fastigheterna utfördes den 7/9 2004 av styrelsen.
Området ansågs vara i mycket gott skick.

Nya lekplatser har byggts. Fläktsystemen har renoverats

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Friköp av tomten har gjorts. Nybyggnad av optiskt fibernät till alla lägenheter kommer att utföras.

Framtida underhåll

Kommer att följas enligt underhållsplanen.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Golfturnering tillsammans med Brf Tornet avhölls den 6 augusti med 73 st deltagare.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	7 528 214
Årets resultat	- 351 372
Summa	7 176 843

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	- 2 653 435
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 489 000
Balanserat resultat	6 341 278
Summa	7 176 843

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

		2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning	1	13 175 342	13 149 818
SUMMA INTÄKTER		13 175 342	13 149 818
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-144 130	-317 498
Periodiskt underhåll		-2 653 435	-985 813
Drift	2	-3 457 104	-3 114 466
Teknisk förvaltning	3	-1 930 864	-2 019 082
Personalkostnader	4	-780 396	-792 882
Övriga externa kostnader	5	-418 968	-530 825
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-609 221	-572 469
SUMMA KOSTNADER		-9 994 118	-8 333 034
BRUTTORESULTAT		3 181 224	4 816 784
RÖRELSERESULTAT		3 181 224	4 816 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	92 290	143 633
Räntekostnader	8	-3 532 386	-3 492 005
Föreningsavgäld		-92 500	-92 500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 532 596	-3 440 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-351 372	1 375 912
ÅRETS RESULTAT		-351 372	1 375 912
Fondförändringar enligt styrelsens förslag			
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad		2 653 435	1 303 310
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		-3 489 000	-2 751 000
Resultat till balanserat resultat, efter yttre fondreglering		-1 186 937	-71 778

		2004-12-31	2003-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	85 274 029	71 957 150
Maskiner och inventarier	10	124 800	158 500
		85 398 829	72 115 650
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		85 399 329	72 116 150
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		2 658 781	6 651 060
Övriga fordringar	11	12 196	11 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 100	0
		2 676 077	6 662 733
Summa omsättningstillgångar		2 676 077	6 662 733
SUMMA TILLGÅNGAR		88 075 406	78 778 883

BALANSRÄKNING

NOT

2004-12-31

2003-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

4 180 400

4 180 400

Underhållsfond

3 933 164

2 485 474

8 113 564

6 665 874

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 528 214

7 599 992

Årets resultat

-351 372

1 375 912

7 176 843

8 975 904

Summa eget kapital

15 290 407

15 641 779

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

69 141 921

59 774 557

Kortfristiga skulder

Inre fond

838 183

864 648

Förvaltade medel

636 800

636 800

Leverantörsskulder

605 001

487 654

Skatteskulder

51 647

32 492

Övriga skulder

48 974

49 457

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 462 473

1 291 497

3 643 078

3 362 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 075 406

78 778 883

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckning

73 819 600

73 819 600

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

92 500

185 000

Fastigo

10 635

9 228

103 135

194 228

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-351 372	1 375 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	609 221	572 469
	257 849	1 948 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	257 849	1 948 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av kortfristiga fordringar	-5 623	191 634
Ökning av kortfristiga skulder	280 530	-82 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	274 907	108 791
Investeringsverksamheten		
Investeringar i mark	-13 892 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 892 400	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	0
Amortering av skuld	-632 636	-589 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 367 364	-589 516
Årets kassaflöde	-3 992 279	1 467 655
Likvida medel vid årets början	6 651 060	5 183 405
Likvida medel vid årets slut	2 658 781	6 651 060

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**VÄRDERINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Undantag sker från BFAR 2001:1 (Redovisning av skatter) då föreningen anser att det ger en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Avskrivningar på byggnader sker enligt en 60-årig progressiv plan som sträcker sig till 2039 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt underhållsplan.

Från och med 2004 års bokslut har fond för yttre underhåll omrubricerats till "Bundet eget kapital". I resultaträkningen redovisas faktiskt underhåll.

För att erhålla jämförbarhet mellan åren har anpassningar gjorts i uppställningen av balansräkning för föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 56779 tkr, en ökning med 954 tkr jämfört med föregående år.

NOTER

1 Nettoomsättning	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Övriga hyror	33 036	23 006
Årsavgifter, bostäder	13 241 472	13 241 472
Kabel-TV	-8 119	-23 080
Årsavgiftsbortfall, bostäder	-1	0
Avsättning, inre fond	-216 095	-216 096
Övriga intäkter	125 049	124 516
	13 175 342	13 149 818

2 Drift

	2004-01-01	2003-01-01
	2004-12-31	2003-12-31
Fakturaavräkning	-500	0
Förbrukningsmaterial	4 794	237
Snöröjning, sandning och saltning	6 313	0
El-avgifter	249 971	171 671
Fjärrvärme	2 163 316	1 901 991
VA-avgifter	697 555	688 044
Renhållningsavgifter	318 664	339 879
Övrig renhållning	16 991	12 644
	3 457 104	3 114 466

3 Teknisk förvaltning

	2004-01-01	2003-01-01
	2004-12-31	2003-12-31
Fastighetsförsäkring	115 691	94 723
Tomträttsavgälder	370 800	526 400
Serviceavtal	136 700	240 644
Kabel-TV	202 334	69 580
Fastighetsskatt	928 286	907 691
Uttagsskatt	177 053	180 044
	1 930 864	2 019 082

4 Personalkostnader

	2004-01-01	2003-01-01
	2004-12-31	2003-12-31
Styrelsearvoden	41 650	41 650
Övriga arvoden och ersättningar	560 292	535 192
Summa:	601 942	576 842
Sociala kostnader	178 454	216 040
(Varav pensionskostnader)	10 974	55 272

5 Övriga kostnader	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Förbrukningsinventarier	39 760	172 250
Driv- och smörjmedel	15 601	12 394
Försäkring och skatt	633	627
Kontorsmateriel och trycksaker	9 358	4 839
Telefon	8 346	11 061
Dataskommunikation	7 813	5 500
Porton	6 815	5 448
Revisionsarvoden	11 325	10 738
Förvaltningsarvode enligt avtal	207 270	194 594
Medlemsinformation och övriga förvaltningskostnader	0	741
Konsultarvoden	7 563	0
Övriga administrativa tjänster	1 116	820
Övriga externa tjänster	1 135	1 135
Medlemsavgift	2 956	2 913
Medlemsavgift, HSB	60 750	60 750
Övriga kostnader	13 474	21 131
Föreningsstämma och styrelsesammantr.	20 273	21 835
Fritidsverksamhet	4 781	4 049
	418 968	530 825
6 Avskrivningar	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Avskrivning, byggnader	575 521	537 073
Avskrivning, maskiner och inventarier	33 700	35 396
	609 221	572 469
7 Ränteintäkter	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Avräkningsränta	91 767	98 314
Bunden inlåningsränta	0	44 250
Ränteintäkter, skattebefriade	523	1 069
	92 290	143 633
8 Räntekostnader	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Ränta, fastighetslån	3 532 386	3 492 005
	3 532 386	3 492 005

Brf Drottningen

716406-8384

9 Byggnader och mark**2004-12-31****2003-12-31**

Byggnader

76 895 000

76 895 000

Mark

13 892 400

0

Ingående anskaffningsvärden**90 787 400****76 895 000**

Ingående avskrivningar

-4 937 850

-4 400 777

Årets avskrivningar

-575 521

-537 073

Utgående ackumulerade avskrivningar**-5 513 371****-4 937 850****Utgående planenligt restvärde byggnader och mark****85 274 029****71 957 150**

Fastighetens taxeringsvärde: 95 244 000 kr

härav mark: 34 731 000 kr

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

10 Maskiner och inventarier**2004-12-31****2003-12-31**

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde

1 054 099

1 054 099

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**1 054 099****1 054 099**

Ingående avskrivningar

-895 599

-860 203

Årets avskrivningar

-33 700

-35 396

Ack avskrivning**-929 299****-895 599****Utgående planenligt restvärde inventarier****124 800****158 500****11 Övriga fordringar****2004-12-31****2003-12-31**

Stående förskott

1 830

1 830

Avräkning för skatter och avgifter

10 366

9 843

12 196**11 673****12 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	3 933 164	7 599 992	-71 778
Effekter vid byte av redovisn. princip		-1 447 690		1 447 690
Ny justerad IB	4 180 400	2 485 474	7 599 992	1 375 912
Disp. enligt stämmobeslut			-71 778	71 778
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		1 447 690		-1 447 690
Årets resultat				-351 372
Belopp vid årets utgång	4 180 400	3 933 164	7 528 214	-351 372

Brf Drottningen

716406-8384

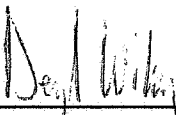
13 Skulder till kreditinstitut**2004-12-31**

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	632 636
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 530 544
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	65 978 741
Summa:	69 141 921

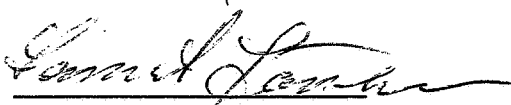
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2004-12-31****2003-12-31**

Förutbetalda årsavgifter och hyror	667 222	629 056
Upplupna räntekostnader	252 836	237 235
Interimsskulder	542 415	425 206
	1 462 473	1 291 497

Landskrona den 9/4 2005


 Bengt Wikerberg

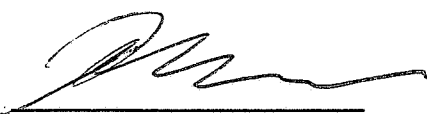

 Dino Giribaldi


 Lennart Jönsson

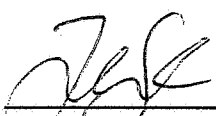

 Lars Mårtensson


 Eva-Marie Persson


 Glenn Ekvall


 Per-Olof Jensen
REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 12/5 2005 har avgivits


 Av föreningen vald revisor
 Joakim Sander


 BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

*HSB:s Bostadsrättsförening
Drottningen*

Organisationsnummer 716406-8384

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

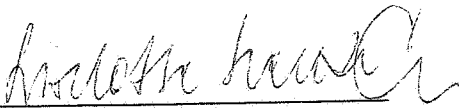
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Föreningen har inte redovisat den uttagsskatt som belöper på åren 2002 och 2003 och har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt skattebetalningslagen. Detta påverkar dock inte våra uttalanden enligt ovan.

Landskrona 12/5 2005


Av föreningen vald revisor
Joakim Sander


BoRevision AB

Ordlista

Förvaltningsberättelsen: 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.

Jämförelsestörande poster: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

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. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningen 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 i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex erhållna lån.

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

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls 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.