

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

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 19 maj 2005.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Dino Giribaldi	2005
Vice ordförande	Ingvar Eriksson	2005
Sekreterare	Christina Lindgren	2005
Ledamot	Glenn Ekvall	2004
Ledamot	Lennart Jönsson	2004
Ledamot	Eva-Marie Persson	2004
Suppleant	Ronny Andersson	2005
Suppleant	Leif Fransson	2005

Utsedd av HSB Per-Olof Jensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Lindgren, Eva-Marie Persson, Glenn Ekvall och Lennart Jönsson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 11 st sammanträden

FIRMA TECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Dino Giribaldi Ingvar Eriksson Christina Lindgren

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 Dino Giribaldi och Ingvar Eriksson med Glenn Ekvall och Lennart Jönsson som suppleanter.

VALBEREDNING

Valberedningen har varit Birgitta Giribaldi sammankallande, samt och Claes Laudon och Bengt Nilsson.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ove Herre.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 55.000 kr.
Föreningen har 3 st anställda.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 42.390 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSavgifter och Hyror

Årsavgifterna höjdes inte under 2005.
Styrelsen har beslutat att inte höja hyrorna under år 2006.
Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 552 kr/kvm.

FASTIGHETERNA

Besiktning av fastigheterna utfördes av styrelsen den 13/9 2005.
Området ansågs vara i mycket gott skick.

Bredbandsutbyggnaden i området har under 2005 överskuggat allt annat. Det befintliga avtalet med bredbandsbolaget har sagts upp samtidigt som vi i egen regi projekterat och färdigställt utbyggnaden av vårt bredbandsnät med optofiber fram till varje hushåll. Arbetet har varit omfattande och tidskrävande för våra anställda.

Utbyggnaden är en framtidssatsning som innebär att vi säkrar en snabb och säker kommunikation samtidigt som vi ger de boende en möjlighet att själva välja leverantör i ett operatörsberoende nät.

I samband med tomtköpet tecknades nytt servitutsavtal med kommunen efter en del mindre tomtjusteringar i utkanterna av vårt område.

Nya stadgar innebär att visst underhållsansvar går över till den enskilde bostadsrättsinnehavaren har börjat gälla.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budgeten för år 2006 är en relativt stark budget och någon höjning av månadsavgiften är inte nödvändig. De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget och storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och avfallshantering.

Vissa av våra lån förhandlas om under våren 2006 och vi räknar med en viss förbättring av villkoren.

Drottninggården är ett eftertraktat område och uppfattas som tryggt och säkert. Styrelsen har under åren arbetat med trygghetsskapande åtgärder som patrullering, kameraövervakning m.m. för att förebygga brott. Trots detta har det under året skett ett lägenhetsinbrott samt några bensinslangningar. Det är viktigt att alla i området hjälps åt med säkerhetsarbetet framöver.

Avfallshanteringen i samhället håller på att förändras och det blir allt svårare och dyrare att bli av med soporna. Styrelsen kommer under 2006 att följa utvecklingen i andra bostadsrättsföreningar och eventuellt göra vissa förändringar av nuvarande hantering.

Framtida underhåll

Visst asfalteringsarbete som skulle genomföras under 2005 flyttades fram med avsikt att avvakta återställningen efter bredbandsutbyggnaden. Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och beredskapen liksom avsättningen bedöms som god.

Vattenläckorna som uppstår i våra kulvertar är en återkommande och stor utgiftspost. Styrelsens förhoppning är dock att de justeringar som görs i samband med reparationerna på sikt skall ge oss ett bättre ledningsnät.

Utbyte av stuprännor beräknas ske under 2007.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Den 5/8 spelades en golfturnering och på kvällen hölls en prisutdelning och avslutningsfest som var uppskattad av de 75 deltagarna.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 341 278
Årets resultat	2 114 680
Summa	8 455 957

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	- 418 079
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	2 948 000
Balanserat resultat	5 926 036
Summa	8 455 957

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

		2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning	1	13 152 378	13 175 342
SUMMA INTÄKTER		13 152 378	13 175 342
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-181 839	-144 130
Periodiskt underhåll		-418 079	-2 653 435
Drift	2	-3 525 004	-3 457 104
Teknisk förvaltning	3	-1 602 093	-1 930 864
Personalkostnader	4	-843 207	-780 396
Övriga externa kostnader	5	-418 595	-418 968
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-674 380	-609 221
SUMMA KOSTNADER		-7 663 196	-9 994 118
BRUTTORESULTAT		5 489 182	3 181 224
RÖRELSERESULTAT		5 489 182	3 181 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	29 622	92 290
Räntekostnader	8	-3 311 624	-3 532 386
Föreningsavgäld		-92 500	-92 500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 374 502	-3 532 596
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 114 680	-351 372
ÅRETS RESULTAT		2 114 680	-351 372

h

		2005-12-31	2004-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	84 758 832	85 274 029
Värdehöjande åtgärder	10	2 431 682	0
Maskiner och inventarier	11	93 600	124 800
		87 284 114	85 398 829
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 284 614	85 399 329
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		3 262 454	2 658 781
Övriga fordringar	12	12 324	12 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 982	5 100
		3 276 760	2 676 077
Summa omsättningstillgångar		3 276 760	2 676 077
SUMMA TILLGÅNGAR		90 561 374	88 075 406

h

		2005-12-31	2004-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		4 180 400	4 180 400
Underhållsfond		4 768 729	3 933 164
		8 949 129	8 113 564
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 341 278	7 528 214
Årets resultat		2 114 680	-351 372
		8 455 957	7 176 843
 Summa eget kapital		 17 405 087	 15 290 407
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	68 494 991	69 141 921
 Kortfristiga skulder			
Inre fond		858 679	838 183
Förvaltade medel		636 800	636 800
Leverantörsskulder		1 152 303	605 001
Skatteskulder		458 509	51 647
Övriga skulder		48 411	48 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 506 594	1 462 473
		4 661 296	3 643 078
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 90 561 374	 88 075 406
 Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckning		73 819 600	73 819 600
 Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		0	92 500
Fastigo		12 039	10 635
		12 039	103 135

h

Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 114 680	-351 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	674 380	609 221
	2 789 060	257 849
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 789 060	257 849
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	2 990	-5 623
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga skulder	1 018 218	280 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 021 208	274 907
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 559 665	0
Investeringar i mark	0	-13 892 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 559 665	-13 892 400
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 000 000
Amortering av skuld	-646 930	-632 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-646 930	9 367 364
Årets kassaflöde	603 673	-3 992 279
Likvida medel vid årets början	2 658 781	6 651 060
Likvida medel vid årets slut	3 262 454	2 658 781

Brf Drottningen

716406-8384

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**VÄRDERINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Undantag sker från BFNAR 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.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomrättsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 57204 tkr, en ökning med 425 tkr jämfört med föregående år.

NOTER

1 Nettoomsättning	2005-01-01	2004-01-01
	2005-12-31	2004-12-31
Övriga hyror	25 829	33 036
Årsavgifter, bostäder	13 241 472	13 241 472
Kabel-TV	-18 243	-8 119
Årsavgiftsbortfall, bostäder	0	-1
Avsättning, inre fond	-216 096	-216 095
Övriga intäkter	119 416	125 049
	13 152 378	13 175 342
2 Drift	2005-01-01	2004-01-01
	2005-12-31	2004-12-31
Fakturaavräkning	0	-500
Förbrukningsmaterial	0	4 794
Snöröjning, sandning och saltning	6 675	6 313
El-avgifter	227 719	249 971
El-avgifter, nät	80 741	0
Fjärrvärme	2 126 637	2 163 316
VA-avgifter	659 285	697 555
Renhållningsavgifter	423 947	335 655
	3 525 004	3 457 104

h

3 Teknisk förvaltning

	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Fastighetsförsäkring	130 977	115 691
Tomträttsavgälder	0	370 800
Serviceavtal	146 029	136 700
Kabel-TV	192 647	202 334
Fastighetsskatt	952 440	928 286
Uttagsskatt	180 000	177 053
	1 602 093	1 930 864

4 Personalkostnader

	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Styrelsearvoden	42 390	41 650
Övriga arvoden och ersättningar	594 453	560 292
Summa:	636 843	601 942

Sociala kostnader	206 364	178 454
(Varav pensionskostnader)	35 275	10 974

5 Övriga kostnader

	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Förbrukningsinventarier	0	39 760
Rep. och underhåll av maskiner och inventarier	19 088	0
Driv- och smörjmedel	14 689	15 601
Försäkring och skatt	633	633
Gåvor	1 899	0
Kontorsmateriel och trycksaker	9 849	9 358
Telefon	9 778	8 346
Datakommunikation	5 000	7 813
Porton	6 825	6 815
Revisionsarvoden	11 300	11 325
Förvaltningsarvode enligt avtal	225 414	207 270
Medlemsinformation och övriga förvaltningskostnader	3 750	0
Konsultarvoden	0	7 563
Övriga administrativa tjänster	1 750	1 116
Övriga externa tjänster	0	1 135
Medlemsavgift	2 963	2 956
Medlemsavgift, HSB	60 750	60 750
Övriga kostnader	21 428	13 474
Föreningsstämma och styrelsesammantr.	16 995	20 273
Fritidsverksamhet	6 484	4 781
	418 595	418 968

h

6 Avskrivningar	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Avskrivning, byggnader	515 197	575 521
Avskrivning, om- och tillbyggnader	127 983	0
Avskrivning, maskiner och inventarier	31 200	33 700
	674 380	609 221
7 Ränteintäkter	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Avräkningsränta	29 494	91 767
Ränteintäkter, skattebefriade	128	523
	29 622	92 290
8 Räntekostnader	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Ränta, fastighetslån	3 311 624	3 532 386
	3 311 624	3 532 386
9 Byggnader och mark	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	76 895 000	76 895 000
Mark	13 892 400	13 892 400
Ingående anskaffningsvärden	90 787 400	90 787 400
Ingående avskrivningar	-5 513 371	-4 937 850
Årets avskrivningar	-515 197	-575 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 028 568	-5 513 371
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	84 758 832	85 274 029

Fastighetens taxeringsvärde: 95 244 000 kr
härav mark: 34 731 000 kr
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

h

10 Värdehöjande åtgärder	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffning	2 559 665	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 559 665	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-127 983	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 983	0
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	2 431 682	0
11 Maskiner och inventarier	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 054 099	1 054 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 054 099	1 054 099
Ingående avskrivningar	-929 299	-895 599
Årets avskrivningar	-31 200	-33 700
Ack avskrivning	-960 499	-929 299
Utgående planenligt restvärde inventarier	93 600	124 800
12 Övriga fordringar	2005-12-31	2004-12-31
Stående förskott	1 830	1 830
Avräkning för skatter och avgifter	10 494	10 366
	12 324	12 196

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	3 933 164	7 528 214	-351 372
Disp. enligt stämmobeslut		835 565	-1 186 937	351 372
Årets resultat				2 114 680
Belopp vid årets utgång	4 180 400	4 768 729	6 341 278	2 114 680

h

14 Skulder till kreditinstitut

2005-12-31

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	646 930
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 587 720
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	65 260 341
Summa:	68 494 991

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2005-12-31

2004-12-31

Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 033 747	667 222
Interimsskulder	472 847	795 251
	1 506 594	1 462 473

Landskrona den / 2006

Dino Giribaldi

Ingvar Eriksson

Christina Lindgren

Glenn Ekvall

Lennart Jönsson

Eva-Marie Persson

Per-Olof Jensen

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den / 2006 har avgivits

Av föreningen vald revisor
Joakim Sander

BoRevision

h

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman 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 2005-01-01 – 2005-12-31. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona / 2006

Av föreningen vald revisor
Joakim Sander

BoRevision