



HSB Bostadsrättsförening

Drottningen

Org nr 716406-8384

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2011

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 med adress Drottninggården 1 -244, vilken innehåller 227 lägenheter med en total yta av 23 965 kvm. Föreningen bildades 1979.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2011.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Dino Giribaldi	vald år 2011
Vice ordförande	Ingvar Eriksson	vald år 2011
Sekreterare	Glenn Ekvall	vald år 2010
Ledamot	Lennart Jönsson	vald år 2010
Ledamot	Eva-Marie Persson	vald år 2010
Ledamot	Leif Fransson	vald år 2011
Suppleant	Ronny Andersson	vald år 2011
Suppleant	Sofie Macleod	vald år 2010
Utsedd av HSB	Per-Olof Jensen	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Glenn Ekvall, Lennart Jönsson, Eva-Marie Persson samt suppleanten Sofie Macleod.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 12 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

- 1 Dino Giribaldi
- 2 Ingvar Eriksson
- 3 Glenn Ekvall
- 4 Lennart Jönsson

REVISORER

Revisorer har varit Joakim Sander med Johan Hector som suppleant, valda av föreningen samt revisor från KPMG AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Dino Giribaldi och Lennart Jönsson med Ingvar Eriksson och Glenn Ekvall som suppleanter.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Bengt Nilsson sammankallande, samt Birgitta Giribaldi och Clas Laudon.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ove Herre.

Löner till anställda inklusive vicevärdsarvode har under året uppgått till 672.600 kr.

Föreningen har 2 st anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 80.892 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna har höjts med 3 % under 2011.

Styrelsen har dessutom beslutat om 5 % höjning av årsavgifterna from 1 januari 2012.

Årsavgifterna för 2012 uppgår i genomsnitt till 640 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen den 13 september 2011.

Vid besiktningen konstaterades att fastigheten var välskött och i gott skick.

BETYDELSEFULLA HÄNDELSE

30-åring firade i familjens tecken

Årets stora evenemang var firandet av föreningens 30-årsdag. Inriktningen var redan från början av planeringen en dag i familjens tecken utan några extravaganta kostnader. Föreningsstämman anslog 100.000 kr och vi kunde hålla budgeten med råge, c:a 60.000 kr slutade notan på.

Den 3 september bjöds det på korv, kaffe med dopp och läsk mm samtidigt som barnen kunde hoppa i hopptornen eller rida. Uppträderna stod *Tuta och Kör* respektive *Cabaré Mix* för. I lokalen visades bildspel med olika Drottning-motiv.

Skadegörelse i lokalen

Under oktober utsattes kvarterslokalen för skadegörelse. Pojkar, troligen fyra, orsakade en översvämning genom att proppa igen avloppsrören i omklädningsrummen med handdukar, skor mm och samtidigt eller strax därefter öppna kranarna. Händelsen medförde omfattande vatten- och fuktskador i omklädningsrum, korridor, vicevärdsexpedition, styrelserum, kök och framförallt festlokalen. Golv har fått rivas upp. Socklar, paneler och väggar har fått sågas upp och torkas. Förödelsen var ganska stor och uttorkningen pågick i månader.

Med anledning av det inträffade har styrelsen beslutat om nya rutiner för uthyrningsverksamheten.

Information på Internet

Informationen på Internet fungerar numera bra efter långa perioder med problem. Adressen är www.hsb.se/landskrona/drottningen.

Eftertraktat område

Drottninggården är ett eftertraktat område och uppfattas som tryggt och säkert att bo i. Styrelsen har under de senaste åren arbetat med trygghetsskapande åtgärder som patrullering, kameraövervakning mm 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.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budgeten för år 2012 är en stark budget och höjningen av månadsavgiften på 5 % var nödvändig med hänsyn till den kostnadsutveckling som skett. Höjningen var den femte på 13 år.

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

Avfallshanteringen i samhället är i ständig förändring och våra två miljöhus har och kommer även framöver att förändra vår hantering av avfallet.

Den fastställda underhållsplanen har följts under flera år, men för att kunna fullfölja åtagandena kan några år utan ökning av avgifterna troligen inte förväntas inom de närmaste åren.

Konstruktionen av avskrivningar på de ursprungliga investeringarna och dess konsekvenser för månadsavgifterna har varit föremål för diskussion inom styrelsen och en mer genomgripande utredning kommer under våren 2012 att göras av ordföranden.

FRAMTIDA UNDERHÅLL:

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och beredskapen liksom avsättningen bedöms som god.

Perioden 2011-2015 har vi ett relativt lågt underhållsbehov, 5,2 miljoner kronor totalt.

Det som stod i tur 2011 var exteriörbelysning, asfaltering av gångar c:a 8.400 m² samt dammbindning av betonggolv i miljöhusen. Åtgärderna har dock flyttats fram.

Vad gäller belysningen följer styrelsen utvecklingen på marknaden och en framflyttning av underhållsåtgärden har gjorts för att få en modern och billig belysning.

Syftet med det framflyttade underhållet är att få en sammanhållen lösning på en förändrad utemiljö. För att genomföra åtgärderna professionellt, har bland annat kontakter tagits med en landskapsarkitekt.

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

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Golf

Herrmästare för 2011 blev Anders Nordström på fina 67 slag och bästa dam blev Elena Nilsson på fina 70 slag.

Bästa brutto hade Michael Rådberg på 74 slag.

Drottninggården Cup har också avgjorts och här segrade Johan Hector efter finalvinst över Ernő Nyoszoli.

I utmaningen mellan Drottninggården och Tornet segrade Drottninggården igen överlägset med 352 slag mot Tornets 393.

Boule och Canasta

I april förra året invigdes boulebanan och alltsedan dess har banan används flitigt ca 3-4 ggr i veckan av Drottningens boende. Vi har varvat spelet med kaffepaus och lite småprat. Det har grillats korv, ätits sill och potatis.

Boulen har förenat och stärkt gemenskapen i området. Man känner varandra mer och tryggheten i området blir bättre.

På anslagstavlan i Drottningens kvarterslokal kommer tiderna att finnas, även på anslagstavlorna vid parkeringsgårdarna. Alla är välkomna.

En del av oss spelar inomhus under vintern på söndagar och onsdagar i Kulhallen på industriområdet.

Efter ett önskemål om att göra något gemensamt på vinterkvällarna började vi med Canasta. Vi träffas varje **onsdag** i Drottningens kvarterslokal och spelar Canasta kl. 18.30.

Brf Drottningen
716406-8384

Resultat och ställning 2007 - 2011

Belopp i Kkr	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	14 624	14 334	14 047	13 839	13 181
Rörelseresultat	4 898	3 828	4 892	-1 174	1 810
Årets resultat	2 431	1 261	2176	-3 935	-864
Eget kapital	21 359	18 928	17 668	15 492	19 428
Balansomslutning	87 880	89 333	88 351	87 247	89 840
Soliditet	24%	21%	20%	18%	22%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610	592	580	580	553
Fond för yttre underhåll	8 652	6 704	4029	8347	9250

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	6 095 868
Årets resultat	2 431 073
Summa	8 526 941

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-153 851
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	2 900 000
Balanserat resultat	5 780 792
Summa	8 526 941

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

Brf Drottningen
716406-8384

RESULTATRÄKNING	NOT	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	14 624 068	14 201 003
Övriga intäkter	2	138 857	263 045
Summa intäkter		14 762 925	14 464 048
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-390 542	-232 079
Planerat underhåll		-153 851	-1 243 416
Drift	3	-4 426 381	-4 547 330
Teknisk förvaltning	4	-832 941	-847 460
Fastighetsskatt/avgift		-1 282 125	-1 282 125
Personalkostnader	5	-1 087 976	-998 983
Övriga kostnader	6	-633 423	-487 982
Avskrivningar	7	-1 057 876	-997 164
Summa kostnader		-9 865 115	-10 636 539
Bruttoresultat		4 897 809	3 827 508
Rörelseresultat		4 897 809	3 827 508
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	106 508	33 269
Räntekostnader	9	-2 573 244	-2 600 273
Summa finansiella poster		-2 466 736	-2 567 004
Resultat efter finansiella poster		2 431 073	1 260 504
Årets resultat		2 431 073	1 260 504

Brf Drottningen
716406-8384

BALANSRÄKNING	NOT	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	83 814 536	84 803 337
Maskiner och inventarier	11	400 050	441 129
Summa materiella anläggningstillgångar		84 214 586	85 244 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		84 215 086	85 244 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB i avräkning		3 377 329	3 986 256
Övriga fordringar	12	177 866	4 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 153	73 064
Summa kortfristiga fordringar		3 640 348	4 063 465
Kassa och Bank		24 498	24 497
Summa omsättningstillgångar		3 664 846	4 087 962
SUMMA TILLGÅNGAR		87 879 932	89 332 928

Brf Drottningen
716406-8384

BALANSRÄKNING	NOT	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		8 651 998	6 704 414
Summa bundet eget kapital		12 832 398	10 884 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 095 868	6 782 948
Årets resultat		2 431 073	1 260 504
Summa fritt eget kapital		8 526 941	8 043 452
Summa eget kapital		21 359 339	18 928 266
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	63 662 722	67 281 559
Summa långfristiga skulder		63 662 722	67 281 559
Leverantörsskulder		1 073 146	871 708
Skatteskulder		163 434	703 444
Övriga skulder		134 875	126 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 486 415	1 421 305
Summa kortfristiga skulder		2 857 870	3 123 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 879 931	89 332 928
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		73 819 600	73 819 600
varav i eget förvar		1 269 500	1 269 500
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		13 353	14 087
		13 353	14 087

Brf Drottningen
716406-8384

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 360519.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av motsvarande 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga

Brf Drottningen
716406-8384

anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 1,1 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 20 - 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod över 5-10 år beräknat på anskaffningsvärdet.

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

NOTER

1 Nettoomsättning	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Övriga hyror	17 068	19 223
Årsavgifter, bostäder	14 607 000	14 181 780
	14 624 068	14 201 003
 2 Övriga intäkter	 2011-01-01 2011-12-31	 2010-01-01 2010-12-31
Återbetalning fjärrvärmelån	0	128 180
Övriga intäkter	2 153	1 511
Tvättavgifter	24 000	20 650
Statliga bidrag	112 704	112 704
	138 857	263 045

Brf Drottningen
716406-8384

3 Drift	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Förbrukningsmaterial	133	2 879
Städning	88 056	113 773
Snöröjning, sandning/saltning	20 668	61 498
El-avgifter	410 097	316 458
Fjärrvärme	2 405 288	2 585 219
Va-avgifter	889 279	881 548
Renhållningsavgifter	580 007	543 305
Övrig renhållning	32 853	42 650
	4 426 381	4 547 330
 4 Teknisk förvaltning	 2011-01-01	 2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	138 483	156 131
Kabel-tv	265 870	266 851
Serviceavtal installationer	191 327	205 207
Uttagsskatt	237 261	219 271
	832 941	847 460
 5 Personalkostnader	 2011-01-01	 2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvoden	80 892	76 299
Övriga arvoden och ersättningar	729 162	675 619
Summa	810 054	751 918
 Sociala kostnader	 277 922	 247 065
(Varav pensionskostnader)	25 769	15 001
 Summa personalkostnader	 1 087 976	 998 983

Under året har 1 12 704 kr (112 704) utbetalts till föreningen i form av lönebidrag. Detta redovisas under
2 Övriga intäkter

Brf Drottningen
716406-8384

6 Övriga kostnader	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Förbrukningsinventarier	10 627	16 953
Rep-/underhåll av maskiner	18 385	31 650
Driv- och smörjmedel	21 004	19 544
Försäkring och skatt	918	908
Kontorsmateriel	8 220	4 795
Telefon	6 502	6 799
Datakommunikation	61 827	0
Porton	8 413	7 989
Revisionsarvoden	14 913	13 100
Förvaltningsarvode,EF	271 086	264 004
Medlemsinformation m.m.	0	3 088
Konsultarvoden	22 988	2 988
Övriga administrativa tjänster	335	75
Övriga externa tjänster	0	1 204
Medlemsavgift, övrigt	5 611	4 969
Medlemsavgift, HSB Landskrona	60 750	60 750
Övriga kostnader	18 932	18 292
Bidrag o gåva, föreningsverks.	336	0
Förlust avyttring inventarier	8 004	0
Föreningsstämma/styr.sammantr.	21 459	17 379
Föreningsverksamhet	60 394	875
Fritidsverksamhet	12 720	12 621
	633 423	487 982
7 Avskrivningar	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Avskrivning, byggnader	822 777	761 261
Avskrivning, om- och tillbyggn	166 024	166 024
Avskrivning, inventarier	7 200	8 004
Avskrivning, bilar	61 875	61 875
	1 057 876	997 164
8 Ränteintäkter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Ränteintäkter	106 508	33 269
	106 508	33 269

Brf Drottningen
716406-8384

9 Räntekostnader	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Ränta, fastighetslån	2 566 694	2 600 102
Ränta för skatter och avgifter	6 550	171
	2 573 244	2 600 273
10 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
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 avskrivningar	-10 208 980	-9 281 695
Årets avskrivningar	-988 801	-927 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 197 781	-10 208 980
Utgående planenligt restvärde	83 814 536	84 803 337
Fastighetens taxeringsvärde	170 950 000	170 950 000
varav mark	67 419 000	67 419 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
11 Maskiner och inventarier	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 388 369	1 388 369
Årets anskaffning	36 000	0
Utrangeringar	-40 020	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 384 349	1 388 369
Ingående avskrivningar	-947 240	-877 361
Årets avskrivningar	-69 075	-69 879
Utrangeringar	32 016	0
Ackumulerade avskrivningar	-984 299	-947 240
Utgående planenligt restvärde	400 050	441 129
12 Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Kundfordringar	2 145	0
Avräkning-skatter och avgifter	3 214	4 145
Försäkringsfordringar	172 507	0
	177 866	4 145

Brf Drottningen
716406-8384

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	6 704 414	6 782 948	1 260 504
Disponering enligt stämmobeslut		1 947 584	-687 080	-1 260 504
Årets resultat				2 431 073
Belopp vid årets utgång	4 180 400	8 651 998	6 095 868	2 431 073

14 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	12 000	680 676
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	48 000	2 722 704
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	63 602 722	63 878 179
Summa	63 662 722	67 281 559

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror	1 230 903	1 150 770
Interimsskulder	255 512	270 535
	1 486 415	1 421 305

Landskrona den / 2012

Dino Giribaldi

Ingvar Eriksson

Glenn Ekvall

Eva-Marie Persson

Lennart Jönsson

Leif Fransson

Per-Olof Jensen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2012.
KPMG AB

Per Jacobsson
Godkänd revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Av föreningen vald revisor
Joakim Sander

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den / 2012

KPMG AB

Per Jacobsson
Godkänd 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.

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. Tacks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorena 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.