



**HSB Bostadsrättsförening**

**Drottningen**

**Org nr 716406-8384**

**i Landskrona**

**Årsredovisning**  
**för räkenskapsåret**  
**2012**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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 15 maj 2012.

## STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

|                 |                   |              |
|-----------------|-------------------|--------------|
| Ordförande      | Dino Giribaldi    | vald år 2011 |
| Vice ordförande | Ingvar Eriksson   | vald år 2011 |
| Sekreterare     | Glenn Ekvall      | vald år 2012 |
| Ledamot         | Lennart Jönsson   | vald år 2012 |
| Ledamot         | Eva-Marie Persson | vald år 2012 |
| Ledamot         | Leif Fransson     | vald år 2011 |
| Suppleant       | Ronny Andersson   | vald år 2011 |
| Suppleant       | Sofie Macleod     | vald år 2012 |
| Utsedd av HSB   | Johan Svedström   |              |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dino Giribaldi, Ingvar Eriksson, Leif Fransson samt suppleanten Ronny Andersson.

## SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 11 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 Bo Revision, 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 Ingrid Jönsson och Clas Laudon.

### **VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA**

Vicevärd har under året varit Ove Herre.

Löner till anställda inklusive vicevärdsarvode har under året uppgått till 687.750 kr.

Föreningen har 2 st anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 86.460 kr.

### **MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

Årsavgifterna har höjts med 5 % under 2012.

Styrelsen har dessutom beslutat om 2 % höjning av årsavgifterna from 1 januari 2013.

Årsavgifterna för 2013 uppgår i genomsnitt till 653 kr/kvm.

### **FASTIGHETEN**

Besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen den 11 september 2012.

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

### **BETYDELSEFULLA HÄNDELSER UNDER 2012**

#### *Införande av nytt passersystem*

Under januari installerades ett nytt passersystem till kvarterslokalen. Systemet infördes framförallt på grund av att kvarterslokalen har varit utsatt 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. Ansvarsfrågan liksom skaderegleringen har varit föremål för behandling under hela våren. Med anledning av det inträffade har styrelsen beslutat om nya rutiner för uthyrningsverksamheten from 2012. /K

#### *Information på Internet*

Informationen på Internet fungerar numera bra efter långa perioder med problem de senaste åren. Adressen är [www.hsb.se/landskrona/drottningen](http://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.

#### *Påkörning av garagevägg*

En påkörning av en av garageväggarna i grönt område skedde under januari. Påkörningen orsakade mindre skador och den ansvarige för påkörningen har gett sig tillkänna.

#### *Stormskador*

Till följd av vinterns stormar har en del träd liksom föreningens flaggstång blåst omkull. Även en del takpannor har lossnat.

#### *Förändring av utemiljön*

Styrelsen anser att utemiljön är i behov av en förändring och därför har arkitektföretaget Grontmij fått i uppdrag att göra upp ett förslag. Styrelsens arbetshypotes är att utemiljön skall förnyas i samband med att nödvändiga underhållsåtgärder såsom asfaltering och utbyte av utomhusbelysning görs. Projektet beräknas påbörja under nästa räkenskapsår.

#### *Renovering av personalrum och lekplatsutrustning*

En större renovering av personalutrymmena har under våren skett i egen regi. Likaså har en del av lekplatsutrustningen också renoverats i egen regi. Det har vi haft den milda vintern att tacka för.

#### *Driftstopp av datoriserade undercentraler*

Ett driftstopp inträffade i en av våra datoriserade undercentraler under februari och ledde till att såväl värme som varmvatten uteblev under några timmar.

#### *Stöld i lägenhet*

En stöld inträffade i mars. Bostadsrättshavaren uppger att någon tagit sig in i hallen via den olåsta ytterdörren. Styrelsen uppmanar alla att hålla ytterdörrarna låsta i möjligaste mån.

#### *Förändringar i miljöhusen*

En del förändringar har genomförts i miljöhusen. Kärll för metallskrot, brännbart och plast har tillkommit medan vi dragit ner på antalet kärll för osorterat hushållsavfall, papper och glas.

#### *Brand i tvättstugan*

En mindre brand har inträffat i en av torktumlarna i föreningen tvättstuga. Orsakat av damm rester som inte städats bort.

#### *Elfel i lägenhet*

En felaktigt monterad jordfelsbrytare fick till följd att 400 volt gick ut i lägenhetens elledningar.

Med anledning av de två ovan nämnda incidenterna vill styrelsen uppmana till städning av gemensamma utrymmen efter användning och försiktighet i samband med användning av el. – Två incidenter som efter omständigheterna slutade bra, men mycket väl kunnat orsaka stora skador.

#### *Bygglov för plank*

Landskrona stad meddelade att bygglov krävs för uppförande av nya plank inom Drottningen. Vi har sedan tidigare ett besked om att bygglov inte behövs om utbyggnad sker i samma utförande som befintliga, men det gamla beskedet gäller inte längre. Som plank anses alla begränsande alternativt vind- eller insynsskyddande byggnationer över 110 cm vara, oavsett material och genomskinlighet.

#### *Inbrott och inbrottsförsök*

Under tidig höst har ett antal inbrott och inbrottsförsök skett i olåsta förråd och i garage. Flera områden i vår närhet har också drabbats.

#### *Förändring av avskrivningsprinciper*

Under i stort sett hela verksamhetsåret har frågan om våra avskrivningar diskuterats i styrelsen. Ordföranden har presenterat en utredning kring principerna för avskrivningar av föreningens anläggningstillgångar. Styrelsen har beslutat att förändra avskrivningsprinciperna från 2013.

#### *Genomgång av ventilationssystem*

Föreningens ventilationssystem, Rexovent, har under året varit föremål för genomgång och service i samtliga lägenheter. Generellt har det sett bra ut. Några felinstallerade köksfläktar har dock påträffats.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Budgeten för år 2013 är en stark budget och höjningarna av månadsavgiften de senaste åren har varit nödvändiga med hänsyn till den kostnadsutveckling som skett. Höjningen 2013 var den sjätte på 14 år. Mindre än en höjning vartannat år.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och 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 avskrivningarna på de ursprungliga investeringarna och dess konsekvenser för månadsavgifterna har varit föremål för diskussion inom styrelsen och mynnat ut i beslut om att följande avskrivningsprinciper skall gälla framöver.

-Linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas för den ursprungliga byggnationen mot tidigare progressiv metod. Avskrivningsbeloppet kommer således att ligga fast framöver för vår samlade tillgångsmassa.

-Avskrivningsbeloppet på den ursprungliga byggnationen höjs och fastställs till 1.046.000 kronor årligen. En nivå som ligger drygt 200.000 kronor under vad som skulle skrivits av om linjär avskrivning med 60 års avskrivning tillämpats från början.

-Avskrivningstiden utökas från 60 till 90 år. Tidsperioden anses av styrelsen som mer realistisk med hänsyn till områdets kvalitéer.

-Utrymmet som frigörs när tillbyggnaderna skrivits av utnyttjats från år 2026 respektive 2038 till att skriva av på den ursprungliga byggnationen. Det totala avskrivningsbeloppet blir efter genomförda förändringar år 2038 1.211.795 kronor och kommer då att ligga på nivån för rak avskrivning från år 1.

#### **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 redan 2011 var exteriörbelysning, asfaltering av gångar, c:a 8.400 m<sup>2</sup>, samt dammbindning av betonggolv i miljöhusen. Åtgärderna har flyttats fram och kommer att utföras i samband med en övergripande förändring av utemiljön under 2013.

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 2012 blev Ove Eriksson på 69 slag och bästa dam blev åter igen Elena Nilsson på fina 63 slag.

I utmaningen mellan Drottninggården och Tornet segrade Drottninggården igen överlägset med 338 slag mot Tornets 350.

##### *Boule och Canasta*

Vår fina boulebana har alltsedan den anlades 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 spelar även 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 och träffas nu varje onsdag i Drottningens kvarterslokal.

Dessutom har det bildats såväl dam- som herrklubb i kölvattnen av Boule och Canasta. *K*

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

### Resultat och ställning 2008 - 2012

| Belopp i Kkr                                   | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                | 15 364 | 14 624 | 14 334 | 14 047 | 13 839 |
| Rörelseresultat                                | 4 685  | 4 898  | 3 828  | 4 892  | -1 174 |
| Årets resultat                                 | 2 318  | 2 431  | 1 261  | 2 176  | -3 935 |
| Eget kapital                                   | 23 677 | 21 359 | 18 928 | 17 668 | 15 492 |
| Balansomslutning                               | 89 324 | 87 880 | 89 333 | 88 351 | 87 247 |
| Soliditet                                      | 27%    | 24%    | 21%    | 20%    | 18%    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 640    | 610    | 592    | 580    | 580    |
| Fond för yttre underhåll                       | 11 398 | 8 652  | 6 704  | 4 029  | 8 347  |

### Förslag till resultatdisposition

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 5 780 792        |
| Årets resultat      | 2 318 106        |
| <b>Summa</b>        | <b>8 098 898</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad     | -432 743         |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 3 396 000        |
| Balanserat resultat                                            | 5 135 641        |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>8 098 898</b> |

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

*NC*

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

| RESULTATRÄKNING                          | NOT | 2012-01-01         | 2011-01-01                 |
|------------------------------------------|-----|--------------------|----------------------------|
|                                          |     | 2012-12-31         | 2011-12-31                 |
| Nettoomsättning                          | 1   | 15 364 201         | 14 624 068                 |
| Övriga intäkter                          |     | 151 945            | 138 857                    |
| <b>Summa intäkter</b>                    |     | <b>15 516 146</b>  | <b>14 762 925</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                    |                            |
| Underhåll                                |     | -648 491           | -390 542                   |
| Planerat underhåll                       |     | -432 743           | -153 851                   |
| Drift                                    | 2   | -4 560 846         | -4 426 381                 |
| Teknisk förvaltning                      | 3   | -875 145           | -832 941                   |
| Fastighetsskatt/avgift                   |     | -1 251 270         | -1 282 125                 |
| Personalkostnader                        | 4   | -1 120 068         | -1 087 976                 |
| Övriga kostnader                         | 5   | -815 435           | -633 423                   |
| Avskrivningar                            | 6   | -1 127 081         | -1 057 876                 |
| <b>Summa kostnader</b>                   |     | <b>-10 831 079</b> | <b>-9 865 115</b>          |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |     | <b>4 685 067</b>   | <b>4 897 810</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>4 685 067</b>   | <b>4 897 810</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                    |                            |
| Ränteintäkter                            | 7   | 111 388            | 106 508                    |
| Räntekostnader                           | 8   | -2 478 349         | -2 573 244                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-2 366 961</b>  | <b>-2 466 736</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>2 318 106</b>   | <b>2 431 073</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>2 318 106</b>   | <b>2 431 073</b> <i>PC</i> |

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

| BALANSRÄKNING                                  | NOT | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 82 756 530        | 83 814 536        |
| Maskiner och inventarier                       | 10  | 330 975           | 400 050           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>83 087 505</b> | <b>84 214 586</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andelar i HSB Landskrona                       |     | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>83 088 005</b> | <b>84 215 086</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| HSB i avräkning                                |     | 6 009 197         | 3 377 329         |
| Kundfordringar                                 |     | 6 826             | 2 145             |
| Övriga fordringar                              | 11  | 42 373            | 175 721           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 152 731           | 85 153            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>6 211 127</b>  | <b>3 640 348</b>  |
| Kassa och Bank                                 |     | 24 498            | 24 498            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>6 235 625</b>  | <b>3 664 846</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>89 323 630</b> | <b>87 879 932</b> |

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

| BALANSRÄKNING                                | NOT | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 4 180 400         | 4 180 400         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 11 398 147        | 8 651 998         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>15 578 547</b> | <b>12 832 398</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 5 780 792         | 6 095 868         |
| Årets resultat                               |     | 2 318 106         | 2 431 073         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>8 098 898</b>  | <b>8 526 941</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>23 677 445</b> | <b>21 359 340</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 62 991 610        | 63 662 722        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>62 991 610</b> | <b>63 662 722</b> |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 209 452         | 1 073 146         |
| Skatteskulder                                |     | 0                 | 163 434           |
| Övriga skulder                               |     | 141 081           | 134 875           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 1 304 041         | 1 486 415         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 654 574</b>  | <b>2 857 870</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>89 323 630</b> | <b>87 879 932</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |                   |                   |
| Pantbrev i fastighet                         |     | 73 819 600        | 73 819 600        |
| varav i eget förvar                          |     | 1 269 500         | 1 269 500         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |     |                   |                   |
| Fastigo                                      |     | 13 353            | 13 353            |
|                                              |     | <b>13 353</b>     | <b>13 353</b>     |

HSB 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 55749579 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av motsvarande 1 365 (1 302) kr per lägenhet alt. 6 825 (6 512) 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 anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

### *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 1,2 % 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

| <b>1 Nettoomsättning</b> | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Övriga hyror             | 26 593                           | 17 068                           |
| Årsavgifter, bostäder    | 15 337 608                       | 14 607 000                       |
|                          | <b>15 364 201</b>                | <b>14 624 068</b>                |
| <b>Övriga intäkter</b>   |                                  |                                  |
| Tvättavgifter            | 21 900                           | 24 000                           |
| Statliga bidrag          | 121 619                          | 112 704                          |
| Övriga intäkter          | 8 426                            | 2 153                            |
|                          | <b>151 945</b>                   | <b>138 857</b>                   |

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

| <b>2 Drift</b>                | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förbrukningsmaterial          | 913                              | 133                              |
| Städning                      | 77 276                           | 88 056                           |
| Snöröjning, sandning/saltning | 21 880                           | 20 668                           |
| El-avgifter                   | 385 017                          | 410 097                          |
| Fjärrvärme                    | 2 545 758                        | 2 405 288                        |
| Va-avgifter                   | 919 342                          | 889 279                          |
| Renhållningsavgifter          | 580 495                          | 580 007                          |
| Övrig renhållning             | 30 165                           | 32 853                           |
|                               | <b>4 560 846</b>                 | <b>4 426 381</b>                 |

### 3 Teknisk förvaltning

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring        | 138 483        | 138 483        |
| Kabel-tv                    | 281 138        | 265 870        |
| Serviceavtal installationer | 224 150        | 191 327        |
| Uttagsskatt                 | 231 374        | 237 261        |
|                             | <b>875 145</b> | <b>832 941</b> |

### 4 Personalkostnader

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelsearvoden                                | 86 460            | 80 892            |
| Övriga arvoden och ersättningar                | 716 010           | 729 162           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>802 470</b>    | <b>810 054</b>    |
| Sociala kostnader<br>(Varav pensionskostnader) | 317 598<br>69 330 | 277 922<br>25 769 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                 | <b>1 120 068</b>  | <b>1 087 976</b>  |

### 5 Övriga kostnader

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Förbrukningsinventarier        | 855     | 10 627  |
| Förbrukningsmaterial           | 4 439   | 0       |
| Rep-/underhåll av maskiner     | 28 673  | 18 385  |
| Driv- och smörjmedel           | 22 296  | 21 004  |
| Försäkring och skatt           | 959     | 918     |
| Kontorsmateriel                | 5 445   | 8 220   |
| Telefon                        | 5 646   | 6 502   |
| Datakommunikation              | 38 432  | 61 827  |
| Porton                         | 6 919   | 8 413   |
| Revisionsarvoden               | 14 825  | 14 913  |
| Förvaltningsarvode,EF          | 271 629 | 271 086 |
| Konsultarvoden                 | 295 943 | 22 988  |
| Övriga administrativa tjänster | 180     | 335     |
| Medlemsavgift, övrigt          | 0       | 5 611   |

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsavgift, HSB Landskrona  | 72 100         | 60 750         |
| Övriga kostnader               | 16 832         | 18 932         |
| Bidrag o gåva, föreningsverks. | 0              | 336            |
| Förlust avyttring inventarier  | 0              | 8 004          |
| Föreningsstämma/styr.sammantr. | 20 989         | 21 459         |
| Föreningsverksamhet            | 0              | 60 394         |
| Fritidsverksamhet              | 9 274          | 12 720         |
|                                | <b>815 435</b> | <b>633 423</b> |

## 6 Avskrivningar

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivning, byggnader         | 891 982          | 822 777          |
| Avskrivning, om- och tillbyggn | 166 024          | 166 024          |
| Avskrivning, inventarier       | 7 200            | 7 200            |
| Avskrivning, bilar             | 61 875           | 61 875           |
|                                | <b>1 127 081</b> | <b>1 057 876</b> |

## 7 Ränteintäkter

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter                 | 110 612        | 106 508        |
| Ränteintäkter, skattebefriade | 776            | 0              |
|                               | <b>111 388</b> | <b>106 508</b> |

## 8 Räntekostnader

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Ränta, fastighetslån           | 2 474 651        | 2 566 694        |
| Ränta för skatter och avgifter | 3 698            | 6 550            |
|                                | <b>2 478 349</b> | <b>2 573 244</b> |

## 9 Byggnader och mark

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                       | 76 895 000        | 76 895 000        |
| Om- och tillbyggnader                           | 3 700 877         | 3 700 877         |
| Mark                                            | 14 416 440        | 14 416 440        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>95 012 317</b> | <b>95 012 317</b> |

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -11 197 781        | -10 208 980        |
| Årets avskrivningar                        | -1 058 006         | -988 801           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-12 255 787</b> | <b>-11 197 781</b> |

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>82 756 530</b> | <b>83 814 536</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                  |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetens taxeringsvärde      | 166 836 000 | 170 950 000 |
| varav mark                       | 61 517 000  | 67 419 000  |
| Brandförsäkringsvärde: Fullvärde |             |             |

HSB Brf Drottningen  
716406-8384

| <b>10 Maskiner och inventarier</b>              | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 1 384 349         | 1 388 369         |
| Årets anskaffning                               | 0                 | 36 000            |
| Utrangeringar                                   | 0                 | -40 020           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 384 349</b>  | <b>1 384 349</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -984 299          | -947 240          |
| Årets avskrivningar                             | -69 075           | -69 075           |
| Utrangeringar                                   | 0                 | 32 016            |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-1 053 374</b> | <b>-984 299</b>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>            | <b>330 975</b>    | <b>400 050</b>    |

#### 11 Övriga fordringar

|                                   |               |                |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                       | 835           | 3 214          |
| Skattefordringar(fastighetsskatt) | 41 538        | 0              |
| Försäkringsfordringar             | 0             | 172 507        |
|                                   | <b>42 373</b> | <b>175 721</b> |

#### 12 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

|              |                |               |
|--------------|----------------|---------------|
| NSVA         | 1 218          | 72 135        |
| Försäkringar | 142 280        | 0             |
| Lönebidrag   | 9 233          | 9 392         |
| Fora         | 0              | 3 626         |
|              | <b>152 731</b> | <b>85 153</b> |

#### 13 Eget kapital

|                                 | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat -<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång         | 4 180 400                     | 8 651 998                   | 6 095 868                        | 2 431 073                 |
| Disponering enligt stämmobeslut |                               | 2 746 149                   | -315 076                         | -2 431 073                |
| Årets resultat                  |                               |                             |                                  | 2 318 106                 |
| Belopp vid årets utgång         | <b>4 180 400</b>              | <b>11 398 147</b>           | <b>5 780 792</b>                 | <b>2 318 106</b>          |

#### 14 Skulder till kreditinstitut

|                                          |                   |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 671 112           | 636 627           |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 2 684 448         | 2 546 509         |
| Beräknad skuld som förfaller efter 5 år  | 59 636 050        | 60 479 586        |
| <b>Summa</b>                             | <b>62 991 610</b> | <b>63 662 722</b> |

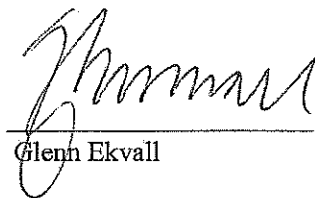
HSB Brf Drottningen  
716406-8384

|                                                        | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31   |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                          |                            |
| Förutbetalda hyror                                     | 1 050 522                | 1 230 903                  |
| Interimsskulder                                        | 253 519                  | 255 512                    |
|                                                        | <b>1 304 041</b>         | <b>1 486 415</b> <i>pk</i> |

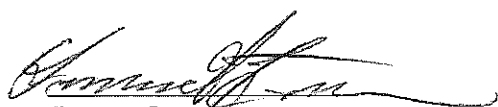
Landskrona den 12/3 2013



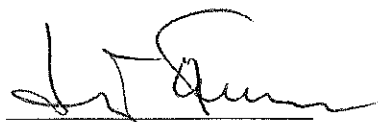
Dino Giribaldi



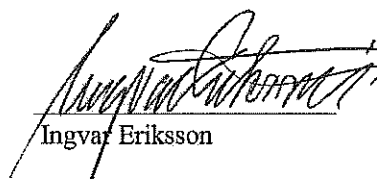
Glenn Ekvall



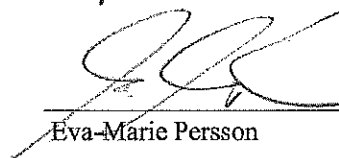
Lennart Jönsson



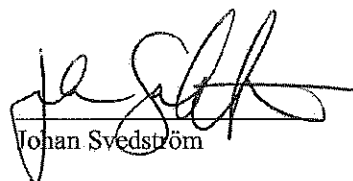
Leif Fransson



Ingvar Eriksson



Eva-Marie Persson



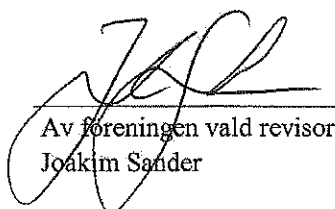
Johan Svedström

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/03 2013.



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



Av föreningen vald revisor  
Joakim Sander

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottningen för år 2012.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 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 den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Drottningen för år 2012.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

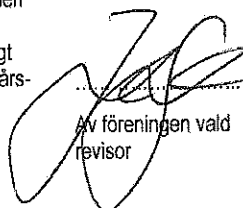
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona den 20/03 2013

  
Av föreningen vald  
revisor

  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad 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. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.