HSB Bostadsrättsförening

Drottningen

Org nr 716406-8384

i Landskrona

Årsredovisning

för räkenskapsåret

2013

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

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 16 maj 2013.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Dino Giribaldi	vald år 2013
Vice ordförande	Ingvar Eriksson	vald år 2013
Sekreterare	Glenn Ekvall	vald år 2012
Ledamot	Lennart Jönsson	vald år 2012
Ledamot	Eva-Marie Persson	vald år 2012
Ledamot	Leif Fransson	vald år 2013
Suppleant	Ronny Andersson	vald år 2013
Suppleant (fyllnadsval 1 år)	Margaretha Bardby	vald år 2013
Utsedd av HSB	Johan Svedström	

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

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 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, Ingrid Jönsson och Claes Laudon.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ove Herre.
Löner till anställda inklusive vicevärdsarvode har under året uppgått till 716.671 kr.
Föreningen har 2 st anställda.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 90.164 kr.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSER

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

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna har höjts med 2 % under 2013.
Styrelsen har dessutom beslutat om 1 % höjning av årsavgifterna from 1 januari 2014.
Årsavgifterna för 2014 uppgår i genomsnitt till 660 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen den 10 september 2013.
Vid besiktningen konstaterades att fastigheten var välskött och i gott skick.

ALMÄNT

Information på Internet
Informationen på Internet fungerar numera bra. 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.

BETYDELSEFULLA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Förändring av avskrivningsprinciper
Under mer än ett års tid 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 from 2013 så att rak avskrivning tillämpas.

Vattenläckor
Under året har en del vattenläckor uppstått.

Assistans i samband med snöröjning
Det har ibland varit problem med snöröjningen och styrelsen har därför via Ove Herre träffat överenskommelse med Vallåkra Bilverkstad att assistera Ove med hjälp då behov bedöms föreligga.

Utomhusmiljön
Under året har den del av förändringen av utemiljön som kunnat göras i egen regi genomförts. Träd har flyttats och sågats ner. Buskar har tagits bort och återplanterats och gräsmattor har återsåtts. PEAB har anlitats vid tillfällen då det krävts större maskiner eller i trånga passager då det krävs mindre med hjälp av smidigare maskiner. Vissa arbeten har gjorts efter samtal med trädgårdsingenjör Magnus Landtblom på Landskrona stad.

Vi har eller kommer att återplantera lika många träd som plockas bort.
Det är ett stort arbete som pågår och som kommer att fortsätta enligt plan.
Eftersom alla kostnader för ny utemiljö inte finns upptagna i underhållsplanen, kommer en extra föreningsstämma att hållas under februari månad 2014. Syftet är att ta ställning till tillkommande arbeten som inte finns i den befintliga underhållsplanen. Under hela 2013 har styrelsen informerat om förslaget och diskuterat alternativa lösningar med berörda.

Bygglov för plank
Landskrona stad har meddelat 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 genomskinliget.

I en skrivelse angående bygglovsärende för boende utvecklade Stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad vad som gäller vid utbyte samt flyttning av plank i enlighet med plan- och bygglovslagen (PBL).
Styrelsen har därefter fört diskussioner med Stadsbyggnadsförvaltningen om planken i Drottningen och den kommunala förvaltningen påpekar att alla nya plank behöver bygglov. Detta har styrelsen också informerat de boende om bland annat genom information i Drottningbladet.

Olga Dahlqvist 100 år
Under året uppmärksammades att en av föreningens medlemmar, Olga Dahlqvist fyllde 100 år.

Valborgsfest med skadegörelse i kvarterslokalen
En ungdomsfest som hölls i kvarterslokalen på Valborgsmässoafton urartade i samband med att det dök upp "oinbjudna gäster". Slagsmål och skadegörelse skedde utanför kvarterslokalen. Bland annat krossades en fönsterruta i kvarterslokalen. Boende i lägenheten som hyrde lokalen betalade kostnaden för den skadegörelse som skedde.

Skrivelse angående bilkörning i området
Skrivelse inkom från en boende i området. I skrivelsen beskrevs hur bilar ofta framförs vårdslöst inom området. Därutöver redovisades en specifik händelse som inträffade då en besökare parkerade sin bil inne i området under ett flertal timmar med motiveringen "att det inte fanns några lediga parkeringsplatser".
Styrelsen konstaterade att frågan/problemet med bilkörningen inne i området diskuterats vid ett antal tillfällen, men att det alltid synes vara aktuellt. I samband med föreningsstämman i maj 2013 informerades de närvarande om problemet.

Utomhusbelysning
Stora delar av utomhusbelysningen byttes under året. Den slutliga kostnaden uppgick till 633 000 kr. En gemensam slutbesiktning med skriftlig åtgärdslista gjordes i maj månad. Nu återstår utbyte av den kompletterande belysningen som i stort finns vid samtliga entréer, husnummerbelysningen.

Styrelsen har tidigare diskuterat huruvida föreningen fortsättningsvis skall ansvara för lägenheternas armatur när det gäller husnummerbelysningen. Det gäller frågan om vilken typ av ljuskälla som ska användas när den boende byter armatur. Denna är ofta svagare jämfört med den ursprungliga och ger ett svagare ljussken, vilket medför att det blir mörkt i vissa delar i området. En annan aspekt berör säkerheten, då strömmen endast kan stängas av centralt. Den boende kan således inte stänga av strömmen på egen hand vid ett eventuellt byte till annan armatur. Styrelsen har beslutat att informera om detta på den kommande extrastämman i februari 2014.

Reparation av föreningens traktor
En större reparation av föreningens traktor har gjorts. Framvagn och drivknutar har reparerats.

Inköp av ny jordfräs
Den gamla jordfräsen har gått sönder och en ny har inköpts.

STIGA-maskinen
Enligt tidplanen var det dags för byte/inköp av en ny STIGA-maskin. Styrelsen beslutade om att beställa en ny STIGA-maskin.

Inbrott i garage
Flera inbrott har skett i garagen. Vid ett tillfälle har en cyklist, genom kameraövervakningen, setts cykla in i området för att känna på samtliga garageportar vid våra garagetorg.

Cykelstölder
Även en del cykelstölder har rapporterats under året.

Klagomål om fågelmatning
I samband med föreningsstämman inkom en motion gällande förbud att utfodra fåglar genom att lägga ut mat på marken ämnat för att mata fåglar. Enligt stämmobeslut, fick styrelsen i uppdrag att informera om olämpligheten i att utfodra fåglar på detta sätt, vilket gjordes genom skrivelse i Drottningbladet under september månad. Det föreföll som om utfodringen efter föreningsstämman minskade något i omfattning, men senare tilltog igen. Detta medförde att en anmälan gjordes till Miljöförvaltningen, Landskrona stad. En kännedomskopia från Miljöförvaltningen inkom till Brf Drottningen och styrelsen beslutade om att avvakta eventuell fortsatt utredning från Miljöförvaltningens sida. Något nytt i ärendet har inte kommit till styrelsens kännedom.

Tillsyn – Räddningstjänsten
Räddningstjänsten besökte Brf Drottningen den 20 september för genomgång – tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor. En del mindre avvikelser rapporterades och har åtgärdats.

Renovering av fasader
I samband med den årliga rundvandringen i området visade Ove Herre på ett antal fasader på vissa lägenheter (i västerläge) där träpanelen mer eller mindre är helt upprutten. För att förhindra ytterligare skada på byggnaderna måste panelen bytas snarast möjligt. Som ett alternativ till byte till ny träpanel, föreslås så kallad Cembrit (tidigare Minerit), som är en underhållsfri fibercementskiva.

Stadsbyggnadsförvaltningen har kontaktats för förfrågan om det eventuellt behövs bygglov.

Mer information kommer framöver att lämnas i denna fråga.

Portarna i tvätthallen
I enlighet med den till stämman 2013 inkomna motionen angående portarna i tvätthallen och svårigheten att öppna och stänga dessa, har en ny offert inkommit som visar att ett utbyte skulle kunna göras inom befintlig budget. Styrelsen beslutade under hösten att göra ett utbyte av nuvarande portar till så kallade vikportar. Tyvärr levererades fel portar och utbytet är i skrivande stund ännu inte gjort.

Brf Drottningen på Facebook
Styrelsen har skapat en Facebook-sida för Brf Drottningen samt en hemlig grupp för de boende i Drottningen. Allt för att kunna får ut information till de boende på ett snabbare och effektivare sätt. Arbetet med att förfina systemet pågår och informationskanalen skall ses som ett komplement till andra sätt att informera på.

Bevakning och övervakning
Styrelsen beslutade under året om att skriva nytt avtal med Götahus enligt ny offert och avtalsförslag med innebörden att låta Götahus ta över

parkeringsövervakningen från Q-park och att köpa in nya kameror från Connect.

Stormskador
Två stormar drabbade vårt område under 2013. Efter stormen 2013-10-28 behövde ett 30-tal skador åtgärdas. Bland annat nerfallna träd, skadade förrådsdörrar, nedblåsta takpannor och ventilationshuvar. Reparationsåtgärderna kostade ca 10 000 kr.
Stormen Sven härjade 2013-12-05 och ett 30-tal skador behövde åtgärdas, bland annat nerfallna träd, skadade förrådsdörrar, nedblåsta takpannor och ventilationshuvar. Skadorna var trots allt relativt små och kostade ca 8 000 kr att åtgärda.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budgeten för år 2014 är en stark budget och höjningarna av månadsavgiften de senaste åren har varit nödvändiga med hänsyn till den kostnadsutveckling som skett. Höjningen 2014 var den sjunde på 15 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. Under 2013 omförhandlades prissättningen för 2014 med LSR AB. Överenskommelsen gäller endast 2014.

Den fastställda underhållsplanen har följts under flera år, men för att kunna fullfölja åtagandena kan, som tidigare påpekats, några år utan ökning av avgifterna troligen inte förväntas de närmaste åren. Konstruktionen av avskrivningarna på de ursprungliga investeringarna och dess konsekvenser för månadsavgifterna har varit föremål för diskussion inom styrelsen och mynnade inför 2013 ut i ett beslut om att frångå de progressiva avskrivningsmetoderna och samtidigt öka avskrivningsperioden till en längd som kan anses vara mer realistisk med hänsyn till områdets kvalitéer.

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 m2, samt dammbindning av betonggolv i miljöhusen. Åtgärderna har flyttats fram och kommer att avslutas i samband med en övergripande förändring av utemiljön. Viss del av förändringen har genomförts 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

Brf Drottningens årliga golftävling
Den årliga golftävlingen mellan Brf Drottningen och Brf Tornet avhölls den 10 augusti. Lagtävlingen vanns av Brf Drottningen. Segrare i damklassen blev Gullan Sandberg och segrare i herrklassen blev Sune Ljungkvist. Ett sextiotal deltog i de efterföljande festligheterna som avhölls i kvarterslokalen. Därutöver kan nämnas att Ove Herre gick segrande ur HSB-mästerskapet. Detta för tredje gången.

Rapport från Boulekommittén
Under året har en del aktiviteter genomförts i boulekommitténs regi. Nämnas kan
-Shoppingresa till Tyskland
-Boule kombinerat med grillning. 32 deltagare
-Match/utbyte med bouleföreningen i Marieholm
-Midsommarfest och kräftskiva
-Julfest

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

Resultat och ställning 2009 - 2013

Belopp i Kkr	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Nettoomsättning	15 674	15 364	14 624	14 334	14 047
Rörelseresultat	4 650	4 685	4 898	3 828	4 892
Årets resultat	2 337	2 318	2431	1 261	2 176
Eget kapital	26 015	23 677	21 359	18 928	17 668
Balansomslutning	90 991	89 324	87 880	89 333	88 351
Soliditet	29%	27%	24%	21%	20%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	653	640	610	592	580
Fond för yttre underhåll	14 361	11 398	8 652	6 704	4 029

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	5 135 641
Årets resultat	2 337 196
Summa	**7 472 837**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 168 686
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 515 000
Balanserat resultat	5 126 523
Summa	**7 472 837**

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

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

RESULTATRÄKNING	NOT	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	15 673 679	15 364 201
Övriga intäkter		140 462	151 945
Summa intäkter		**15 814 140**	**15 516 146**
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-371 401	-648 491
Planerat underhåll		-1 168 686	-432 743
Drift	2	-4 414 939	-4 560 846
Teknisk förvaltning	3	-946 965	-875 145
Fastighetsskatt/avgift		-1 251 270	-1 251 270
Personalkostnader	4	-1 096 141	-1 120 068
Övriga kostnader	5	-640 963	-815 435
Avskrivningar	6	-1 273 720	-1 127 081
Summa kostnader		**-11 164 084**	**-10 831 079**
Bruttoresultat		**4 650 056**	**4 685 067**
Rörelseresultat		**4 650 056**	**4 685 067**
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	137 450	111 388
Räntekostnader	8	-2 450 310	-2 478 349
Summa finansiella poster		**-2 312 860**	**-2 366 961**
Resultat efter finansiella poster		**2 337 196**	**2 318 106**
Årets resultat		**2 337 196**	**2 318 106**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	81 544 706	82 756 530
Maskiner och inventarier	10	269 079	330 975
Summa materiella anläggningstillgångar		**81 813 785**	**83 087 505**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**81 814 285**	**83 088 005**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
HSB i avräkning		8 884 066	6 009 197
Kundfordringar		6 825	6 826
Övriga fordringar	11	52 062	42 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	209 320	152 731
Summa kortfristiga fordringar		**9 152 273**	**6 211 127**
Kassa och Bank		**24 498**	**24 498**
Summa omsättningstillgångar		**9 176 771**	**6 235 625**
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 991 056**	**89 323 630**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		14 361 404	11 398 147
Summa bundet eget kapital		**18 541 804**	**15 578 547**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 135 641	5 780 792
Årets resultat		2 337 196	2 318 106
Summa fritt eget kapital		**7 472 837**	**8 098 898**
Summa eget kapital		**26 014 641**	**23 677 445**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	62 320 498	62 991 610
Summa långfristiga skulder		**62 320 498**	**62 991 610**
Leverantörsskulder		963 197	1 209 452
Övriga skulder		142 523	141 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 550 197	1 304 041
Summa kortfristiga skulder		**2 655 917**	**2 654 574**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 991 056**	**89 323 630**
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	13 353
		13 353	**13 353**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
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 1 210 (1 365) kr per lägenhet alt. 7 074(6 825) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,3 % 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:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det 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
Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Med anledning av detta har styrelsen beslutat att förändra avskrivningsprinciperna fr o m räkenskapsåret 2013. Tidigare gällande progressiva avskrivningsplaner har omarbetats till raka planer.

Avskrivningar på byggnader sker enligt en rak plan som sträcker sig till 2075 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1.045.800 kr.

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 på markanläggning sker enligt 20-årig rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntade 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	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Övriga hyror	29 387	26 593
Årsavgifter, bostäder	15 644 292	15 337 608
	15 673 679	**15 364 201**
Övriga intäkter		
Tvättavgifter	27 300	21 900
Statliga bidrag	110 682	121 619
Övriga intäkter	2 480	8 426
	140 462	**151 945**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

2 Drift	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Förbrukningsmaterial	484	913
Städning	75 555	77 276
Snöröjning, sandning/saltning	13 983	21 880
El-avgifter	216 275	385 017
El-avgifter, nät	119 802	0
Fjärrvärme	1 779 332	2 545 758
Fjärrvärme, fast avgift	774 920	0
Va-avgifter	834 618	919 342
Renhållningsavgifter	433 256	580 495
Övrig renhållning	166 714	30 165
	4 414 939	**4 560 846**

3 Teknisk förvaltning		
Fastighetsförsäkring	142 280	138 483
Kabel-tv	285 148	281 138
Serviceavtal installationer	284 075	224 150
Uttagsskatt	235 462	231 374
	946 965	**875 145**

4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	90 164	86 460
Övriga arvoden och ersättningar	725 686	716 010
Summa	**815 850**	**802 470**
Sociala kostnader	280 291	317 598
(Varav pensionskostnader)	28 653	69 330
Summa personalkostnader	**1 096 141**	**1 120 068**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

5 Övriga kostnader	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Förbrukningsinventarier	29 990	855
Förbrukningsmaterial	700	4 439
Rep-/underhåll av maskiner	40 568	28 673
Driv- och smörjmedel	29 172	22 296
Försäkring och skatt	3 180	959
Kontorsmateriel	11 593	5 445
Telefon	6 763	5 646
Datakommunikation	994	38 432
Porton	7 169	6 919
Revisionsarvoden	15 400	14 825
Förvaltningsarvode,EF	283 091	271 629
Medlemsinformation m.m.	2 320	0
Konsultarvoden	94 376	295 943
Övriga administrativa tjänster	979	180
Medlemsavgift, HSB Landskrona	72 100	72 100
Övriga kostnader	12 756	16 832
Föreningsstämma/styr.sammantr.	15 503	20 989
Fritidsverksamhet	14 310	9 274
	640 963	**815 435**

6 Avskrivningar

Avskrivning, byggnader	1 045 800	891 982
Avskrivning, om- och tillbyggn	166 024	166 024
Avskrivning, inventarier	0	7 200
Avskrivning, bilar	61 896	61 875
	1 273 720	**1 127 081**

7 Ränteintäkter

Ränteintäkter	136 615	110 612
Ränteintäkter, skattebefriade	835	776
	137 450	**111 388**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

8 Räntekostnader	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Ränta, fastighetslån	2 450 263	2 474 651
Ränta för skatter och avgifter	47	3 698
	2 450 310	**2 478 349**

9 Byggnader och mark	**2013-12-31**	**2012-12-31**
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	-12 255 787	-11 197 781
Årets avskrivningar	-1 211 824	-1 058 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 467 611**	**-12 255 787**
Utgående planenligt restvärde	**81 544 706**	**82 756 530**
Fastighetens taxeringsvärde	166 836 000	166 836 000
varav mark	61 517 000	61 517 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

10 Maskiner och inventarier		
Bilar och andra transportmedel	627 350	627 350
Värdeminskning, bilar	-379 871	-317 975
Ingående anskaffningsvärde	1 384 349	1 384 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 384 349**	**1 384 349**
Ingående avskrivningar	-1 053 374	-984 299
Årets avskrivningar	-61 896	-69 075
Ackumulerade avskrivningar	**-1 115 270**	**-1 053 374**
Utgående planenligt restvärde	**269 079**	**330 975**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	1 624	835
Skattefordringar	41 538	41 538
Försäkringsfordringar	8 900	0
	52 062	**42 373**

12 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

Interimsfordringar	209 320	152 731
	209 320	**152 731**

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	11 398 147	5 780 792	2 318 106
Disponering enligt stämmobeslut		2 963 257	-645 151	-2 318 106
Årets resultat				2 337 196
Belopp vid årets utgång	**4 180 400**	**14 361 404**	**5 135 641**	**2 337 196**

14 Skulder till kreditinstitut

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	671 112	629 916
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 684 448	2 519 664
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	58 964 938	59 842 030
Summa	**62 320 498**	**62 991 610**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Förutbetalda hyror	1 234 554	1 050 522
Interimsskulder	315 643	253 519
	1 550 197	**1 304 041**

Landskrona den 8/4 2014

Dino Giribaldi

Ingvar Eriksson

Glenn Ekvall

Lennart Jönsson

Eva-Marie Persson

Leif Fransson

Johan Svedström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15/4 2014.

Johanna Predal
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 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2013 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 2013.

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 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 15 / 4 2014

Joakim Sander
Av föreningen vald revisor

Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Anteckningar

Anteckningar

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. Täcks 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.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se

HSB – där möjligheterna bor