

HSB Brf Drottningstaden i Lund

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
HSB Brf Drottningstaden i Lund
745000-2113
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Drottningstaden i Lund, 745000-2113, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka grannskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Åke Larsson	Ordförande	2024
Hans Holmberg	Ledamot	2025
Anneli Jönsson	Ledamot	2025
Jonas Eriksson	Ledamot	2024
Jessica Allmark	Ledamot	2025
Charlotte Persson	HSB Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Josefin Nitare Schroeder	Suppleant	2025
Vesa Leppänen	Suppleant	2024
Amir Armfalk	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Sven Sjölin	Föreningsvald revisor	2024
BoRevision i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2024

Revisorssuppleanter

Bengt Linné	Revisorssuppleant	2024
-------------	-------------------	------

Valberedning

Simin Yahoo	Sammanställande
Björn Andersson	
Anna Ekwall	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet två i förening av Hans Holmberg, Anneli Jönsson, Per Olof Jörgensen och Åke Larsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Drottning Josefina 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adresser är Sofiaparken 3 A-E och Sofiaparken 5 A-F.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 14 parkeringsplatser samt 31 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok
42	36

Total tomtarea:	9 151 kvm
Total bostadsarea:	6 096 kvm
Total lokalarea:	157 kvm
Total garagearea:	558 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Torbjörn Haglund	78,5 kvm
Föreningslokal	78,5 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Tele2
Ownit
E.ON
Örestads Bevakning
HSB Skåne
Anticimex
Kraftringen Nät
Nomor

Vicevärd
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal skadedjur

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 834 kr och planerat underhåll för 387 737 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Styrelsen följer en 25-årig underhållsplan som upprättades 2016-11-14 och som revideras löpande. Enligt styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 149 887 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 27 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av byte av värmeväxlare, byte av avstängningsventil, byte av expansionskärl, byte av styr och reglerenhet, lagning av trappa samt ny plåt på skärmtak vid entreér.

Tidigare utfört underhåll

	År
Låsbyte	2023
Montering aluminiumdörrar	2023
Installation av pollare	2023
Byte avfuktare hus 3	2023
Rekonditionering papptak och målning hänggrännor	2023
Målning taksprång och byte dörr sophus	2023
Dränering	2023
Laddboxar	2023
Underhållsspolning	2022
Målning entreér	2021
Renovering av föreningslokal	2015
Underjordiska behållare för mat- och restavfall efter krav på sopsortering	2013
Byte av reglerventiler för värme, termostatventiler på radiatorer samt injustering av värme	2012
Ny jordad elinstallation med jordfelsbrytare i hela fastigheten, även i lägenheter	2012
Nytt miljöhus	2009
Renovering av balkongplattor och nya balkongfronter	2009
Nya entrédörrar med dörröppningsautomatik	2009
Utbyte av eternitplattor på yttertak till brädning med papp samt tilläggsisolering vind	2009
Rengöring och omfogning av fasader	2009
Nya fönster och balkongdörrar	2009
Tvättning av väggar i trapphus och komplettering av handledare	2006
Nya tamburdörrar s.k säkerhetsdörrar	2006
Nya avlopps- och vattenstammar samt renovering badrum	1996

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 april 2023., samt extrastämma 23 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har utvändiga arbeten med ny dränering, nya utvändiga avloppsledningar samt asfaltering av gång och körytor färdigställts



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 126 medlemmar.
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 129 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 3 %.
I årsavgiften ingår vatten och tv,
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och värme.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 130	4 026	4 006	3 861
Resultat efter finansiella poster	-418	161	469	586
Förändring av underhållsfond	-238	95	150	172
Resultat efter fondförändringar	-180	66	319	414
Sparande kr / kvm	114	146	203	215
Soliditet %	17	18	24	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	638	625	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	95	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	508	496	491	483
Lokalhyra kr / kvm	255	306	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	339	344	360	323
Energikostnad kr / kvm	149	151	163	150
Ränta, kr / kvm	89	39	18	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	22	24	30	28
Lån, kr / kvm	3 421	3 333	2 439	2 601
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	3 822	3 724	-	-
Räntekänslighet (%)	6	6	-	-
Snittränta (%)	2,60	1,18	0,76	0,89

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	153 400	3 210 654	1 768 130	160 866
Disposition enligt föreningsstämma			160 866	-160 866
Avsättning till underhållsfond		149 887	-149 887	
Ianspråktagande av underhållsfond		-387 737	387 737	
Årets resultat				-418 053
Vid årets slut	153 400	2 972 804	2 166 846	-418 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 928 996
Årets resultat före fondförändring	-418 053
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-149 887
Årets ianspråktagande av underhållsfond	387 737
Summa över/underskott	1 748 793

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 748 793
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 264 665	3 204 606
Övriga rörelseintäkter	3	865 581	821 300
Summa rörelseintäkter		4 130 246	4 025 906
		4 130 246	4 025 906
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-91 834	-80 960
Planerat underhåll	5	-387 737	-71 434
Driftskostnader	6	-2 316 004	-2 342 299
Övriga kostnader	7	-235 091	-213 469
Personalkostnader	8	-155 307	-133 468
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-807 880	-761 035
Summa rörelsekostnader		-3 993 853	-3 602 665
Rörelseresultat		136 393	423 241
Finansiella poster			
Ränteintäkter		52 019	4 800
Räntekostnader		-606 465	-267 175
Summa finansiella poster		-554 446	-262 375
Resultat efter finansiella poster		-418 053	160 866
Resultat före skatt		-418 053	160 866
Årets resultat		-418 053	160 866

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	25 253 568	17 266 802
Inventarier, maskiner och installationer	11	77 897	90 216
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	6 043 265
		<u>25 331 465</u>	<u>23 400 283</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>25 331 965</u>	<u>23 400 783</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		139 479	97 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 259	174 729
		<u>214 738</u>	<u>272 554</u>

Kassa och bank

	13	3 564 139	6 506 507
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>3 778 877</u>	<u>6 779 061</u>
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>29 110 842</u>	<u>30 179 844</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 400	153 400
Underhållsfond		2 972 804	3 210 654
		<u>3 126 204</u>	<u>3 364 054</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 166 846	1 768 130
Årets resultat		-418 053	160 866
		<u>1 748 793</u>	<u>1 928 996</u>
Summa eget kapital		<u>4 874 997</u>	<u>5 293 050</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	22 899 587	16 869 054
		<u>22 899 587</u>	<u>16 869 054</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	400 000	5 830 533
Leverantörsskulder		291 833	1 498 187
Medlemmarnas reparationsfond		165 550	170 811
Skatteskulder		10 061	12 085
Övriga skulder		3 522	3 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	465 292	502 785
		<u>1 336 258</u>	<u>8 017 740</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 110 842</u>	<u>30 179 844</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 393	423 241
Avskrivningar	807 880	761 034
	944 273	1 184 275
Erhållen ränta	52 019	4 800
Erlagd ränta	-606 466	-267 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	389 826	921 901
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	57 816	3 890
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 250 948	1 368 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-803 306	2 293 915
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 739 062	-6 043 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 739 062	-6 043 265
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 000 000	8 500 000
Amortering av låneskulder	-400 000	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	600 000	7 450 000
Årets kassaflöde	-2 942 368	3 700 650
Likvida medel vid årets början	6 506 507	2 805 857
Likvida medel vid årets slut	3 564 139	6 506 507

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	10-20 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 096 395	3 020 821
Hyror lokaler	39 960	48 090
Hyror p-platser/garage	128 310	135 695
Summa	3 264 665	3 204 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	92 088	92 088
Uppvärmning	699 984	699 984
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	1 000	-
Överlåtelseavgifter	9 086	8 456
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 018	16 849
Övriga intäkter	47 405	3 923
Summa	865 581	821 300

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 40 307 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 872	14 403
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 603	3 044
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 775	4 206
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 860	-
VA & sanitet, installationer	7 041	8 201
Värme, installationer	31 911	-
El, installationer	-	2 449
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 620	-
Markytor	2 619	5 963
Vattenskador	8 158	40 838
Klottersanering	2 375	-
Skadedjur	-	1 856
Summa	91 834	80 960

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	53 378	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	69 005	-
VA & sanitet, installationer	-	71 434
El, installationer	56 016	-
Övriga installationer	172 754	-
P-platser/garage	36 584	-
Summa	387 737	71 434

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	132 242	126 782
Teknisk förvaltning	686 316	685 815
Besiktningkostnader	8 050	17 849
Bevakningskostnader	2 153	-
Gångbanererenhållning	-	2 200
Snöröjning	22 157	11 816
Serviceavtal	50 641	51 856
Förbrukningsmaterial	36 181	32 829
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 400	19 258
El	168 645	212 198
Uppvärmning	676 196	670 272
Vatten och avlopp	171 245	146 161
Avfallshantering	115 719	123 293
Försäkringar	92 939	97 297
Systematiskt brandskyddsarbete	6 996	9 381
Kabel-TV	42 450	41 440
Bredband	101 674	93 852
Summa	2 316 004	2 342 299

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 851	2 288
Kontorsmaterial och trycksaker	1 552	3 364
Tele och post	4 005	6 973
Förvaltningskostnader	134 009	147 423
Revision	15 000	12 225
Jurist- och advokatkostnader	-	160
Bankkostnader	1 272	3 176
Stämpelskatt	5 855	8 285
IT-tjänster	3 595	669
Övriga externa tjänster	10 631	3 750
Övriga externa kostnader	26 321	25 156
Summa	235 091	213 469

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	125 788	83 294
Föreningsvald revisor	6 080	5 948
Valberedning	2 220	21 875
Övriga arvoden	-	3 255
Summa	134 088	114 372
Sociala avgifter	21 219	19 096
Summa	155 307	133 468

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	749 094	734 475
Markanläggningar	46 467	14 239
Inventarier, maskiner och installationer	12 319	12 321
Summa	807 880	761 035

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	31 183 394	31 183 394
-Mark	139 000	139 000
-Markanläggningar	284 781	284 781
-Pågående nyanläggningar	6 043 265	-
	<u>37 650 440</u>	<u>31 607 175</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnad	664 717	-
-Markanläggningar	8 117 610	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-6 043 265	6 043 265
	<u>2 739 062</u>	<u>6 043 265</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 389 502	37 650 440
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 197 727	-13 463 252
-Markanläggningar	-142 646	-128 407
	<u>-14 340 373</u>	<u>-13 591 659</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-749 094	-734 475
-Årets avskrivning på markanläggning	-46 467	-14 239
	<u>-795 561</u>	<u>-748 714</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-15 135 934	-14 340 373
 Redovisat värde	25 253 568	23 310 067
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 901 290	16 985 667
Mark	139 000	139 000
Markanläggningar	8 213 278	142 135
Pågående nyanläggningar	-	6 043 265
 Taxeringsvärden		
Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	830 000	830 000
Totalt taxeringsvärde	128 830 000	128 830 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>64 830 000</i>	<i>64 830 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	123 197	123 197
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	123 197	123 197
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-32 981	-20 660
	-32 981	-20 660
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 319	-12 321
	-12 319	-12 321
<i>Utgående avskrivningar</i>	-45 300	-32 981
Redovisat värde	77 897	90 216

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	75 259	174 729
Summa	75 259	174 729

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 303 092	6 506 507
Transaktionskonto HSB Skåne	261 047	-
Summa	3 564 139	6 506 507

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	400 000	5 830 533
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 899 587	16 869 054
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	23 299 587	22 699 587

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	23 299 587	22 699 587
Summa	23 299 587	22 699 587

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,70 %	2025-03-01	8 819 054	-	300 000	8 519 054
Handelsbanken	3,75 %	2026-01-30	5 430 533	1 000 000	-	6 430 533
Handelsbanken	3,80 %	2027-06-30	8 450 000	-	100 000	8 350 000
Summa			22 699 587	1 000 000	400 000	23 299 587

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	45 160	5 355
Förutbetalda intäkter	261 047	333 699
Upplupna revisionsarvoden	13 700	11 700
Upplupna driftskostnader	145 385	152 031
Summa	465 292	502 785

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 700 000	23 700 000
Summa ställda säkerheter	23 700 000	23 700 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åke Larsson
Styrelseordförande

Hans Holmberg

Anneli Jönsson

Jonas Eriksson

Jessica Allmark

Charlotte Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår/min elektroniska underskrift.
BoRevision i Sverige AB

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Sjölin
Medlemsrevisor



Ekonomisk - Bokslut









Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 05:45PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660E9C5E7208C
APR 09 2024 05:45PM



Apr 04 2024 02:33PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 08 2024 11:33AM	Åke Larsson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 02:17PM	 ÅKE LARSSON signerade dokumentet
Apr 04 2024 02:45PM	Hans Holmberg granskade dokumentet:
Apr 04 2024 02:54PM	 Hans Viktor Holmberg signerade dokumentet
Apr 04 2024 09:41PM	Anneli Jönsson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 09:48PM	 EVA BIRGITTA ANNELI JÖNSSON signerade dokumentet
Apr 06 2024 12:42PM	Jonas Eriksson granskade dokumentet:
Apr 06 2024 12:43PM	 JONAS ERIKSSON signerade dokumentet
Apr 04 2024 02:34PM	Jessica Allmark granskade dokumentet:
Apr 04 2024 02:34PM	 JESSICA ALLMARK signerade dokumentet
Apr 04 2024 02:45PM	Charlotte Persson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 02:46PM	 CHARLOTTE PERSSON signerade dokumentet
Apr 08 2024 02:20PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Apr 08 2024 06:11PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Apr 09 2024 05:44PM	Sven Sjölin granskade dokumentet:
Apr 09 2024 05:45PM	 SVEN SJÖLIN signerade dokumentet
Apr 09 2024 05:45PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottningstaden i Lund, org.nr. 745000-2113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottningstaden i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaföde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Drottningstaden i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Sjölin
Av föreningen vald revisor

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 05:47PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660E8BCECC106
APR 09 2024 05:47PM

Registrerade händelser

Apr 04 2024 01:20PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 01:20PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Apr 08 2024 06:10PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Apr 09 2024 05:46PM	Sven Sjölin granskade dokumentet:
Apr 09 2024 05:47PM	 SVEN SJÖLIN signerade dokumentet
Apr 09 2024 05:47PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

