



ÅRSREDOVISNING 2018



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DROTNINGEN

Styrelsen för HSB Brf Drottningen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1979. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 med adress Drottninggården 1 244, vilken innehåller 227 lägenheter med en totalyta av 23 965 kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Extra föreningsstämma hölls den 1 februari 2018 då första beslutet om nya stadgar 2011 version 5 antogs. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2018 då även andra beslutet togs beträffande de nya stadgarna.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket 6/2 2019.

Brf Drottningen är ett eftertraktat område och uppfattas som tryggt och säkert att bo i. Styrelsen har under de senaste åren arbetat med trygghetsskapande åtgärder 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. Det är därför extra viktigt att vi alla hjälps åt i säkerhetsarbetet. Styrelsen kommer därför att fortsätta att arbeta aktivt med brottsförebyggande åtgärder, och har bland annat startat upp Grannsamverkan mot brott i samarbete med Landskrona Stad, Polisen och Länsförsäkringar Skåne. En annan sak som styrelsen arbetar aktivt med är att utöka trafiksäkerheten. Detta genom åtgärder för att minimera biltrafiken i området samt åtgärder för att dämpa hastigheten, bland annat genom ny skyltning, sänkt maxhastighet och att anlägga nya farthinder.

Fastigheten var för året 2018 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Informationsmöte hölls 1 februari 2018 då det informerades om nya källsorteringen av hushållssopor samt den 15 november 2018 då det bl.a informerades om kommande investeringar/renoveringar samt om föreningens ekonomi och kommande höjning av månadsavgiften för bostäderna.

| Styrelse under verksamhetsåret | | Vald år |
|--------------------------------|-------------------|-------------|
| Ordförande | Ingvar Eriksson | 2018 (1 år) |
| Vice ordförande | Margaretha Bardby | 2017 (2 år) |
| Sekreterare | Glenn Ekvall | 2018 (2 år) |
| Vice sekreterare | Leif Röiseth | 2017 (2 år) |
| Ledamot | Jenny Hansson | 2018 (2 år) |
| Ledamot | Eva-Marie Persson | 2018 (2 år) |
| Suppleant | Ronny Andersson | 2017 (2 år) |
| Suppleant | Sanela Dindic | 2018 (1 år) |

Utsedd av HSB Landskrona Senija Ferhatovic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna
Ingvar Eriksson, Margaretha Bardby och Leif Röiseth samt suppleanten Ronny Andersson.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Ingvar Eriksson, Margaretha Bardby, Glenn Ekvall och Eva-Marie Persson, två i
förening.

Revisorer har varit Joakim Sander med Christer Lundius som suppleant, valda av föreningen samt revisor
Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB fullmäktige har varit Ingvar Eriksson och Margaretha Bardby med Eva-Marie
Persson och Leif Röiseth som suppleanter.

Valberedningen har varit Bengt Nilsson, ordförande, samt Ingrid Jönsson och Claes Laudon.

Vicevärd har varit Sven Jönsson och Bengt Persson, HSB Landskrona
Föreningen har två anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 158,787 kronor och till valberedningen har utbetalats 11.384
kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ekonomi:

Årsavgiften för bostäderna 2018 lämnades oförändrad, men för 2019 höjs den med 2%.
Årsavgiften uppgick under året till i genomsnitt 689 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att en ekonomi i balans är viktig för en sund verksamhet.
Avgifterna skall sättas så rättvist som möjligt för nuvarande och kommande generationer.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 70.886.553 kronor.
Under året har föreningen amorterat 775.824 kronor.

En spridning av föreningens lån över tid är viktig och styrelsen verkar för detta i samband med
omskrivningen av våra lån.

⤵

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets verksamhet har varit förskonat från större renoveringar och reparationer.

Service av ventilationsanläggningarna hos boende har utförts och samtliga toalettstolar i kvartersgården har bytts ut mot nya. Ny spis och diskmaskin har installerats i köket till festlokalen.

Brandsyn har genomförts i samtliga gemensamhetsgarage.

Föreningen har under året övergått till källsortering av matavfall och då även bytt leverantör till Ragnsells.

Under året har det inträffat några mindre vattenläckor både utvändigt och invändigt.

Lagning av sprucket tegel och skadade tegelfogar har gjorts under året och kommer att fortsätta under 2019.

Under åren 2014-2018 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten, motsvarande ca 35 mkr:

- Utbyte av exteriörbelysning, såväl på väggar som på stolpar
- Asfaltering av gångar
- Upprustning av utemiljön
- Utbyte av träpaneler
- Tvättning, lagning och målning av plåttak på gemensamhetsgaragen.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 11 september 2018. Fastigheterna ansågs vid besiktningstillfället vara väl i fas med upprättad underhållsplan och ordningen inom området var god.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.
Budgeten för år 2019 är en stark budget och i balans.

Utbyggnaden av Norra Borstahuset fortsätter och påverkar såväl status som miljö i vår närhet. IES, Internationella Engelska skolan och Borstahusens idrottshall har tagits i bruk och Tegelbyn blev inflyttningsklar under hösten och närmast blir Bovieran klar för inflyttning våren 2019.

Kabeltv nätet är i ständig förändring. Samtliga lägenheter har utrustats med digitalbox och programkort för att kunna se TV kanaler digitalt.

Drottninggårdens informationskanal har kommit igång och där kommer styrelsen att lämna viktig information till de boende.

Under våren 2019 kommer föreningens anställda fastighetsskötare att gå i pension, varför föreningen har påbörjat arbetet med att hitta en lösning på framtida fastighetsskötsel av området.

Framtida underhåll:

Ventilation och brandskydd är stora projekt som är under utredning och kan komma att påbörjas under 2019. Eventuellt kan även takbyte bli aktuellt.

Området som byggdes för snart 40 år sedan, kommer att präglas av större underhåll under den kommande 10-årsperioden, varför det är viktigt att skapa utrymme för detta framtida underhåll i föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 327. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 326, varav 223 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Samtliga nyinflyttade i områden har bjudits in till informationsträffar vid två tillfällen.

Informationsmöte hölls i samband med extrastämman 1 februari 2018 samt ett informationsmöte den 15 november 2018.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Fritids- och medlemsverksamhet

Golf, boule, canasta och resor.

Vi har en kommitté som aktiverar de boende och förutom golf, boule och canasta förekommer även resor och andra sammankomster. Alla boende är välkomna att delta.

På anslagstavlor vid våra miljöhus kommer information om träffar och tider att finnas anslagna. Löpande information ges förutom via anslag även på föreningens hemsida på internet, www.hsb.se/landskrona/drottningen samt på informationskanalen i TV nätet.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 16 598 | 16 571 | 16 243 | 16 238 | 16 119 |
| Resultat efter avskrivningar | 5 517 | 4 066 | 581 | -5 641 | -9 350 |
| Årets resultat | 3 999 | 2 389 | -1 345 | -7 797 | -11 440 |
| Eget kapital | 11 821 | 7 822 | 5 433 | 6 778 | 26 015 |
| Balansomslutning | 85 717 | 81 853 | 80 670 | 79 854 | 83 080 |
| Soliditet (%) | 14 | 10 | 7 | 8 | 31 |
| *Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 689 | 689 | 675 | 675 | 666 |
| Fond för uttre underhåll | 1 777 | 0 | 0 | 4 634 | 16 708 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 180 400 | 0 | 1 252 569 | 2 389 130 | 7 822 099 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 1 777 048 | 612 082 | -2 389 130 | 0 |
| Årets resultat | | | | 3 998 688 | 3 998 688 |
| Belopp vid årets utgång | 4 180 400 | 1 777 048 | 1 864 651 | 3 998 688 | 11 820 787 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|------------------|
| balanserad vinst | 1 864 651 |
| årets vinst | 3 998 688 |
| | 5 863 339 |
| disponeras så att | |
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad | -749 657 |
| Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 4 500 000 |
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag | 1 000 000 |
| i ny räkning överföres | 1 112 996 |
| | 5 863 339 |

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

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 16 597 668 | 16 570 567 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 160 698 | 151 071 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 16 758 366 | 16 721 638 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -7 662 885 | -9 100 728 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -882 458 | -838 012 |
| Personalkostnader | 6 | -1 358 711 | -1 318 264 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 337 079 | -1 398 934 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 241 133 | -12 655 938 |
| Rörelseresultat | | 5 517 233 | 4 065 700 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 19 801 | 8 585 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -1 538 346 | -1 685 155 |
| Summa finansiella poster | | -1 518 545 | -1 676 570 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 998 688 | 2 389 130 |
| Resultat före skatt | | 3 998 688 | 2 389 130 |
| Årets resultat | | 3 998 688 | 2 389 130 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 74 924 809 | 76 248 788 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 | 39 300 | 52 400 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 74 964 109 | 76 301 188 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 74 964 609 | 76 301 688 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 12 | 10 224 025 | 5 218 691 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 526 484 | 328 910 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 10 750 509 | 5 547 601 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 834 | 3 540 |
| Summa kassa och bank | | 1 834 | 3 540 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 752 343 | 5 551 141 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 85 716 952 | 81 852 829 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 180 400 | 4 180 400 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 777 048 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 957 448 | 4 180 400 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 864 651 | 1 252 569 |
| Årets resultat | | 3 998 688 | 2 389 130 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 863 339 | 3 641 699 |
| Summa eget kapital | | 11 820 787 | 7 822 099 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 46 719 194 | 67 575 769 |
| Summa långfristiga skulder | | 46 719 194 | 67 575 769 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 24 167 359 | 4 086 608 |
| Leverantörsskulder | | 795 872 | 336 062 |
| Skatteskulder | | 315 803 | 47 848 |
| Övriga skulder | 15 | 130 821 | 139 570 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 767 116 | 1 844 873 |
| Summa kortfristiga skulder | | 27 176 971 | 6 454 961 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 85 716 952 | 81 852 829 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|-------|
| Byggnader | 1,64% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20% |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (7 812 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 55 749 579 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Årsavgifter bostäder | -16 504 111 | -16 505 208 |
| Överlåtelseavgift | -15 932 | -10 080 |
| Pantförskrivningsavgift | -16 765 | -8 064 |
| Markhyra | -2 044 | -1 008 |
| Hysesintäkter lokaler, ej moms | -1 000 | -582 |
| Hysesintäkter, övriga objekt ej moms | 0 | -31 904 |
| Tvättstugeavgifter | -15 450 | -8 121 |
| Bastuavgifter | -1 500 | 0 |
| Gemensamhetslokal | -40 204 | -5 600 |
| Övriga fakturerade kostnader | -662 | 0 |
| | -16 597 668 | -16 570 567 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------|-----------------|
| Påminnelseavgift | -1 800 | -600 |
| Öresavrundning | -14 | 0 |
| Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier | 0 | -360 |
| Erhållna bidrag | -103 664 | -120 272 |
| Övriga ersättningar och intäkter, moms | -23 707 | -29 839 |
| Ersättning från försäkringsbolag | -31 513 | 0 |
| | -160 698 | -151 071 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Snörenhållning | 5 886 | 14 582 |
| Serviceavtal | 8 714 | 17 056 |
| Reparationer, bostäder | 276 393 | 488 232 |
| Planerat UH bostäder | 749 657 | 2 151 952 |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 313 908 | 306 898 |
| Uppvärmning, fjärrvärme | 2 528 717 | 2 499 264 |
| Vatten | 907 960 | 895 326 |
| Sophämtning | 252 388 | 319 189 |
| Fastighetsförsäkringar | 216 757 | 212 872 |
| Kabel-TV | 356 776 | 341 452 |
| Fastighetsskatt | 1 545 218 | 1 278 510 |
| Städ | 90 729 | 68 562 |
| Övrig renhållning | 244 713 | 349 566 |
| Bevakningskostnader | 165 069 | 155 562 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | 1 705 |
| | 7 662 885 | 9 100 728 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 19 086 | 13 528 |
| Förbrukningsmaterial | 30 609 | 27 176 |
| Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga | 8 717 | 20 521 |
| Telefon | 7 605 | 7 649 |
| Postbefordran | 10 667 | 0 |
| Revisionsarvoden | 14 190 | 17 275 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 311 661 | 305 281 |
| Överlåtelseavgift | 15 803 | 10 080 |
| Pantförskrivningsavgift | 19 520 | 9 845 |
| Konsultarvoden | 67 727 | 77 901 |
| Bankkostnader | 9 110 | 1 894 |
| Föreningsstämma/styrelsemöte | 28 072 | 31 393 |
| Föreningsverksamhet | 193 | 0 |
| Medlemsavgift HSB | 72 100 | 72 100 |
| Övriga kostnader | 59 408 | 21 050 |
| Lämnade bidrag och gåvor | 489 | 0 |
| Arbetskläder och skyddsmaterial | 2 712 | 1 975 |
| Rep och underhåll av maskiner och inventarier | 3 283 | 17 807 |
| Drivmedel | 17 704 | 18 316 |
| Försäkring och skatt på fordon | 1 165 | 1 098 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 8 666 | 3 204 |
| Avtal vicevårdsuppdrag | 158 592 | 155 350 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 6 688 | 7 579 |
| Fritidsverksamhet | 8 691 | 16 990 |
| | 882 458 | 838 012 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Löner till anställda | 681 298 | 666 779 |
| Arvode föreningsvalda revisorer | 0 | 7 532 |
| Styrelsearvoden | 153 787 | 153 453 |
| Övriga arvoden | 11 384 | 0 |
| Bilersättningar | 0 | 325 |
| Arbetsgivaravgifter anställda | 292 993 | 271 105 |
| Uttagsskatt | 219 249 | 219 070 |
| Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 1 358 711 | 1 318 264 |

Not 7 Ränteintäkter

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Ränteintäkter bank | -19 770 | -8 556 |
| Skattefria ränteintäkter | -31 | -29 |
| | -19 801 | -8 585 |

5

Not 8 Räntekostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader på bankskulder | 1 538 031 | 1 685 155 |
| Dröjmålsräntor för leverantörsskulder | 284 | 0 |
| Kostnadsränta för skatter och avgifter | 31 | 0 |
| | 1 538 346 | 1 685 155 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 80 595 877 | 80 595 877 |
| Mark | 14 416 440 | 14 416 440 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 95 012 317 | 95 012 317 |
| Ingående avskrivningar | -18 763 529 | -17 439 549 |
| Årets avskrivningar | -1 323 979 | -1 323 980 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 087 508 | -18 763 529 |
| Utgående redovisat värde | 74 924 809 | 76 248 788 |
| Taxeringsvärden byggnader | 144 739 000 | 108 497 000 |
| Taxeringsvärden mark | 61 290 000 | 61 971 000 |
| | 206 029 000 | 170 468 000 |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 702 614 | 711 514 |
| Inköp | 0 | 65 500 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -74 400 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 702 614 | 702 614 |
| Ingående avskrivningar | -650 214 | -605 020 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 29 760 |
| Årets avskrivningar | -13 100 | -74 954 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -663 314 | -650 214 |
| Utgående redovisat värde | 39 300 | 52 400 |

5

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|
| Andelar HSB | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Utgående redovisat värde | 500 | 500 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------|
| Fordringar Hyror och avgifter | 10 969 | -3 175 |
| Skattekonto | 127 324 | 89 722 |
| Avräkningskonto HSB | 10 082 653 | 5 130 683 |
| Kundfordringar gammalt system | 0 | -2 000 |
| Kundfordringar Agresso | 3 079 | 3 461 |
| 10 224 025 | 5 218 691 | |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Förutbetald försäkring | 223 259 | 216 757 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 303 225 | 112 153 |
| 526 484 | 328 910 | |

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

24 167 359 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 775 824 kr.

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år | 24 167 359 | 4 086 608 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 46 719 194 | 67 575 769 |
| 70 886 553 | 71 662 377 | |

Not 15 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|-----------------|------------|
| Personalens källskatt | -39 311 | -43 981 |
| Lagstadgade sociala avgifter | -36 402 | -39 377 |
| Uttagsskatt | -55 108 | -56 212 |
| -130 821 | -139 570 | |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | -1 272 493 | -1 279 664 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -410 529 | -565 209 |
| Upplupna räntekostnader | -84 094 | 0 |
| | -1 767 116 | -1 844 873 |

Not Eventualförpliktelser

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------|-------------------|-------------------|
| Fastigo | 13 338 | 13 050 |
| | 13 338 | 13 050 |

Not Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Pantbrev i fastighet | 73 819 600 73 819 600 | 73 819 600 73 819 600 |

Landskrona den ^{12/3} 2019



Ingvar Eriksson
Ordförande



Margaretha Bardby



Glenn Ekvall



Senija Fehratovic



Jenny Hansson



Eva-Marie Persson



Leif Röiseth

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{15/3} 2019



Lars Johansson
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Joakim Sander
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottningen i Landskrona, org.nr. 716406-8384 Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottningen i Landskrona för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Drottningen i Landskrona för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

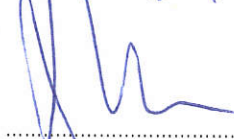
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Landskrona den 15/3 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Joakim Sander
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

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, behandlar 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