

Årsredovisning 2018

BRF DROTTNING VIKTORIA I LUND
716405-6298

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK). *CWA*

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-08-18.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lund Drottning Viktoria 5 på adressen Lovisastigen i Lund. Föreningen har 18 lägenheter om totalt 2 193 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsens sammansättning

Mattias Nilsson	Ordförande - t.o.m. 2018-01-27
Michael Ljungquist	Suppl./fastighetsansvarig t.o.m 2018-04-19
Michael Ekelund	Sekreterare/Ordförande fr.o.m. 2018-01-28
Susanne Sahlman	Kassör
Mats Af Klercker Alaküla	Ledamot/Sekreterare fr.o.m. 2018-01-28
Jari Alanko	Ledamot/Fastighetsansvarig fr.o.m 2018-04-19
Jonas Scharander	Ledamot/Fastighetsansvarig fr.o.m 2018-04-19
Sofia Elofsson	Suppleant fr.o.m 2018-04-19

Valberedning

Johan Svanbom (sammankallande) och Ingalill Persson.

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen i förening

Revisorer

Carina Nordblad	Godkänd revisor	Mazars SET Revisionsbyrå AB
Ingrid Karlsson	revisorsuppleant/internrevisor	

al

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

För 2018 var det inget planerat underhåll av det större slaget. Det har varit en del mindre förbättringar. Söderrabatten som tog mycket stryk av den torra sommaren är numera gräsbelagd då det har varit svårt att få växter att trivas och frodas.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltning	Clifa
Service Hissar	HissElektra
El och värme	Kraftringen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen har varit placerade hos Sparbanken Skåne. 1/3 del av lånen är bundna till en ränta på 1,46% och resterande är till rörlig ränta som har legat på i genomsnitt 0,76 % under året.

Ingen avgiftshöjning under 2018. Avgifterna höjdes med 2% 1 januari 2019. Inga amorteringar har gjorts under året då ett större projekt med trapporna planeras att utföras under kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 341 336	1 323 832	1 317 100	1 317 933
Resultat efter fin. poster	203 081	111 069	258 111	109 978
Soliditet, %	68	68	68	67

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark *cwl*

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	23 520 000	-	-	23 520 000
Fond, yttre underhåll	1 796 389	-	126 600	1 922 989
Balanserat resultat	1 331 532	111 069	-126 600	1 316 000
Årets resultat	111 069	-111 069	203 081	203 081
Eget kapital	26 758 989	0	203 081	26 962 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 316 000
Årets resultat	203 081
Totalt	1 519 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	126 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-60 875
Balanseras i ny räkning	<u>1 453 356</u>
	1 519 081

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *cl*

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 341 336	1 323 832
Rörelseintäkter		2 120	1
Summa rörelseintäkter		1 343 456	1 323 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-714 215	-812 942
Övriga externa kostnader	8	-108 462	-87 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 640	-185 639
Summa rörelsekostnader		-1 008 316	-1 086 246
Rörelseresultat		335 140	237 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-132 059	-126 537
Summa finansiella poster		-132 059	-126 518
Resultat efter finansiella poster		203 081	111 069
Årets resultat		203 081	111 069

cul

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	38 577 829	38 763 469
Pågående projekt		0	37 500
Summa materiella anläggningstillgångar		38 577 829	38 800 969
Summa anläggningstillgångar		38 577 829	38 800 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 241	8 527
Övriga fordringar	12	146	21 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 191	58 945
Summa kortfristiga fordringar		70 578	88 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 147 935	698 947
Summa kassa och bank		1 147 935	698 947
Summa omsättningstillgångar		1 218 514	787 943
Summa tillgångar		39 796 343	39 588 912

chl

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 520 000	23 520 000
Fond för yttre underhåll		1 922 989	1 796 389
Summa bundet eget kapital		25 442 989	25 316 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 316 000	1 331 532
Årets resultat		203 081	111 069
Summa fritt eget kapital		1 519 081	1 442 600
Summa eget kapital		26 962 070	26 758 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 511	72 356
Skatteskulder		47 736	46 494
Övriga kortfristiga skulder		528	10 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	212 498	200 819
Summa kortfristiga skulder		334 273	329 923
Summa eget kapital och skulder		39 796 343	39 588 912

cm

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Drottning Viktoria i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 341 336	1 323 832
Övriga intäkter	2 120	1
Summa	1 343 456	1 323 833

ch

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	12 662	49 272
Fastighetsskötsel	88 004	111 692
Snöskottning	11 410	10 313
Trädgårdsarbete	1 298	17 337
Övrigt	47 500	0
Summa	160 874	188 614

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	18 587	59 051
Summa	18 587	59 051

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Trappor	60 875	1 650
Målning	0	94 284
Summa	60 875	95 934

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	36 343	32 459
Sophämtning	25 599	26 706
Uppvärmning	247 085	248 868
Vatten	42 424	42 480
Summa	351 451	350 513

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	26 902	24 000
Fastighetsskatt	24 066	23 670
Kabel-TV	71 460	71 160
Summa	122 428	118 830

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4 899	0
Kameral förvaltning	37 818	34 319
Revisionsarvoden	22 332	13 750
Styrelsearvode	29 436	29 435
Övriga förvaltningskostnader	13 976	10 162
Summa	108 462	87 666

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	132 045	126 332
Övriga räntekostnader	14	205
Summa	132 059	126 537

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40 570 387	40 570 387
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 570 387	40 570 387
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 806 918	-1 621 279
Årets avskrivning	-185 640	-185 639
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 992 558	-1 806 918
Utgående restvärde enligt plan	38 577 829	38 763 469
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 442 537</i>	<i>3 442 537</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
Summa	42 200 000	42 200 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 090	7 090
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 090	7 090
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 090	-7 090
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 090	-7 090
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	146	21 484
Övriga fordringar	0	40
Summa	146	21 524

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	6 311	6 311
Försäkringspremier	17 789	14 192
Förvaltning	17 441	18 068
Kabel-TV	17 967	17 863
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 683	2 511
Summa	62 191	58 945

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2021-05-25	1,46 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank	2019-01-30	0,62 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2019-01-30	0,62 %	4 000 000	4 000 000
Summa			12 500 000	12 500 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 166	16 000
El	4 032	3 365
Förutbetalda avgifter/hyror	114 014	111 778
Löner	22 400	22 400
Sociala avgifter	7 038	7 038
Uppvärmning	35 268	35 131
Utgiftsräntor	10 580	5 107
Summa	212 498	200 819

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 000 000	20 000 000
Summa	20 000 000	20 000 000

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 000 000	20 000 000
Summa	20 000 000	20 000 000

ck

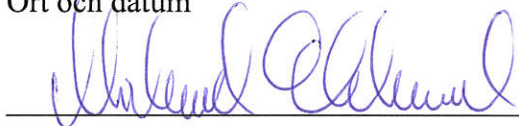
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Avgifterna höjdes med 2% från och med 1 januari 2019.

Underskrifter

Lund, 2019 - 04 - 19

Ort och datum



Michael Ekelund

Ordförande



Jari Alanko



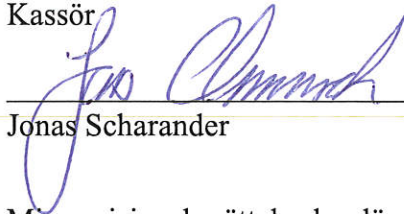
Susanne Sahlman

Kassör



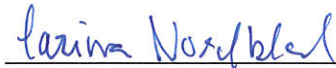
Mats Alaküla

Sekreterare



Jonas Scharander

Min revisionsberättelse har lämnats 26 - 4 - 2019



Carina Nordblad

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottning Viktoria i Lund
Org. nr 716405-6298

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drottning Viktoria i Lund för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*, 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Som framgår av noterna har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Jag delar inte denna bedömning utan anser att byggnaden har en nyttjandeperiod på 100 år och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel. En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperiod är att årets avskrivningskostnader enligt min uppfattning skulle ha redovisats med ett 185 639 kr högre belopp, vilket i sig inte utgör en väsentlig felaktighet i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 på 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. *Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drottning Viktoria i Lund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Drottning Viktoria i Lund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, 2019-04-26



Carina Nordblad
Godkänd revisor