



Årsredovisning 2025

HSB Brf Drottningstaden i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Drottningstaden i Lund med säte i Lund org.nr. 745000-2113 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) BOSTADSRÄTTSFÖRENING enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Drottning Josefina 1	1958-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
31	garageplatser	558
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 096
2	lokaler (hyresrätt)	157
6	P-plats laddstolpe	0
Totalt 125 objekt		6 811

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 36 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Anneli Jönsson	Ordförande	
Hans Holmberg	Ledamot	
Jessica Allmark	Ledamot	
Charlotte Persson	Ledamot	
Jonas Eriksson	Ledamot	
Amir Armfalk	Ledamot	
Vesa Leppänen	Suppleant	
Anna Ekwall	Suppleant	
Josefin Nitare Schroeder	Suppleant	2025-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amir Armfalk, Jonas Eriksson och Vesa Leppänen.

Firman tecknas två i förening av Hans Holmberg, Anneli Jönsson och Jonas Eriksson.

Revisorer har varit: Bengt Linné med Roger Andersson Reimer som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eric Fagerberg, Per Blomberg och Björn Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av spillvattenledningar i bottenplattan av fastigheten genom rörinfodring (relining)
2025	Renovering av skärmtak vid entréer (byte plåt), samt diverse målningsarbete och byte av ytterbelysning och trappbelysning
2025	Byte av tvättmaskin (tvättstuga 5F)
2024	Byte av armatur i källarplan
2024	Byte av trappa
2023	Låsbyte
2023	Montering av aluminiumdörrar
2023	Installation av pollare
2023	Byte av avfuktare hus 3
2023	Rekonditionering papptak och målning av hänggrännor
2023	Målning taksprång och byte dörr sophus
2023	Dränering
2023	Laddstolpar
2022	Underhållsspolning
2021	Målning entréer
2015	Renovering av föreningslokal
2013	Underjordiska behållare för mat- och restavfall efter krav på sopsortering
2012	Byte av reglerventiler för värme, termostatventiler på radiatorer samt injustering av värme
2012	Ny jordad elinstallation med jordfelsbrytare i hela fastigheten, även i lägenheter
2009	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
2006	Tvättning av väggar i trapphus och komplettering av handledare
2006	Nya tamburdörrar s.k. säkerhetsdörrar
1996	Nya avlopps- och vattenstammar samt renovering badrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av balkonger (ytskikt)
2026	Fortsatt renovering av skärmtak vid entréer (byte plåt), samt diverse målningsarbete och byte av ytterbelysning och trappbelysning
2026	Lackering av entredörrar och byte av tvättmaskin(er)
2027	Eventuell omplantering av buskar
2028	Målning av plåthuvar på tak och byte av torkskåp i tvättstugan i hus 5
2029	Byte av torktumlare i tvättstuga 2 i hus 3
2030	Källartrappor lagning
2030	Målning av källarfönster och garagekarmar

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	112	77	114	1 460	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 598	3 662	3 421	3 333	2 439
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 691	3 756	3 882	3 724	0
Räntekänslighet, %	5	7	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	218	193	149	151	163
Årsavgifter, kr/kvm	716	651	638	625	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	94	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	739	683	677	660	657
Nettoomsättning, tkr	4 619	4 252	4 130	4 025	4 005
Resultat efter finansiella poster, tkr	-375	-720	-418	160	469
Soliditet, %	14	15	17	18	24

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader samt räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 850 417 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 112 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit ställning till att det finns ett behov för framtida avgiftshöjningar. För att undvika framtida förluster har föreningen per 2026-01-01 höjt avgifterna med 8% samt att följa budget. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 400	0	0	153 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 788 060	0	397 686	3 185 746
S:a bundet eget kapital, kr	2 941 460	0	397 686	3 339 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 933 537	-720 197	-397 686	815 654
Årets resultat, kr	-720 197	720 197	-374 855	-374 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 213 340	0	-772 541	440 799
S:a eget kapital, kr	4 154 800	0	-374 855	3 779 945

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 397 686 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 213 340
Årets resultat, kr	-374 855
Reservation till underhållsfond, kr	-397 686
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	440 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	440 799

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 618 784	4 252 476
Övriga rörelseintäkter		1 500	20 296
Summa Rörelseintäkter		4 620 284	4 272 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 109 698	-3 186 429
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 443	-137 660
Personalkostnader	Not 5	-153 758	-193 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-866 619	-827 678
Summa Rörelsekostnader		-4 251 518	-4 345 396
Rörelseresultat		368 766	-72 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 203	20 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-762 824	-668 333
Summa Finansiella poster		-743 621	-647 573
Resultat efter finansiella poster		-374 855	-720 197
Resultat före skatt		-374 855	-720 197
Årets resultat		-374 855	-720 197

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	25 920 702	24 438 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	52 928	65 413
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 973 630	24 503 787

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

25 974 130 **24 504 287**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	477
Övriga kortfristiga fordringar		8 278	15 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 176	135 887
Summa Kortfristiga fordringar		114 887	152 147

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 548 433	2 434 478
Summa Kassa och bank		1 548 433	2 434 478

Summa Omsättningstillgångar

1 663 321 **3 586 625**

Summa Tillgångar

27 637 451 **28 090 912**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 400	153 400
Fond för yttre underhåll	3 185 746	2 788 060
Summa Bundet eget kapital	3 339 146	2 941 460

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	815 654	1 933 537
Årets resultat	-374 855	-720 197
Summa Fritt eget kapital	440 800	1 213 340

Summa Eget kapital

3 779 946 **4 154 800**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 669 054	14 580 533
Summa Långfristiga skulder		15 669 054	14 580 533

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 830 533	8 319 054
Leverantörsskulder		212 024	179 904
Skatteskulder		24 106	16 684
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	176 970	173 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	944 818	666 077
Summa Kortfristiga skulder		8 188 451	9 355 579

Summa Skulder

23 857 505 **23 936 112**

Summa Eget kapital och skulder

27 637 451 **28 090 912**

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 368 766 -72 624

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 866 619 827 678

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **866 619 827 678**

Erhållen ränta 23 403 16 392

Erlagd ränta -748 348 -623 348

Övriga poster 0 168

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital **510 440 148 266***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 33 059 66 792

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 306 918 55 281

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **339 977 122 073****Kassaflöde från den löpande verksamheten** **850 417 270 339****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 336 461 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-2 336 461 0****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -400 000 -400 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-400 000 -400 000****Årets kassaflöde** **-1 886 045 -129 661****Likvida medel vid årets början** **3 434 478 3 564 139****Likvida medel vid årets slut** **1 548 433 3 434 478**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	12-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 412 512	3 189 228
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	837 882	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	114 000	77 520
	Hyror lokaler	42 990	40 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	169 576	158 430
	Hyror förbrukningsbaserad	12 188	736 488
	Hyror informationsöverföring	2 100	27 060
	Övriga primära intäkter	29 984	22 986
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 621 232	4 252 476
	Hysesbortfall	-2 448	0
	<i>Summa</i>	-2 448	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 618 784	4 252 476

* I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-741 352	-789 722
	Snö och halk-bekämpning	-31 526	-25 582
	Reparationer	-253 502	-345 334
	Planerat underhåll	-208 686	-374 344
	El	-208 202	-183 441
	Uppvärmning	-871 005	-815 788
	Vatten	-283 192	-204 650
	Sophämtning	-103 985	-115 164
	Fastighetsförsäkring	-75 503	-55 102
	Kabel-TV och bredband	-180 591	-114 113
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-142 862	-144 515
	Övriga driftkostnader	-9 292	-18 674
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 109 698	-3 186 429

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 511	-20 055
Administrationskostnader	-46 374	-40 574
Extern revision	-16 500	-18 300
Konsultkostnader	-12 500	0
Medlemsavgifter	-24 400	-24 400
Föreningsverksamhet	-6 923	-675
Övriga förvaltningskostnader	-11 236	-33 656
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-121 443	-137 660

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Personalkostnader

Arvode styrelse	-103 212	-96 077
Revisionsarvode	-7 133	-6 698
Övriga arvoden	-3 906	-59 669
Sociala avgifter	-33 264	-25 192
Övriga personalkostnader	-6 244	-5 994
<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 758	-193 629

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nedskrivningar av byggnader	0	0
Avskrivningar på byggnader	-618 000	-618 000
Avskrivning på markanläggning	-236 135	-197 194
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 484	-12 484
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-866 619	-827 678

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	19 078	4 200
Övriga ränteintäkter och liknande poster	125	16 560
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 203	20 760

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-758 291	-660 850
	Övriga räntekostnader	-4 533	-7 483
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-762 824	-668 333
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 848 111	31 848 111
	Ingående anskaffningsvärde mark	139 000	139 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 402 391	8 402 391
	Årets investeringar	2 336 461	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	42 725 963	40 389 502
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 951 127	-15 135 934
	Årets avskrivningar	-854 134	-815 193
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 805 261	-15 951 127
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 920 702	24 438 375
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	839 000	830 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	139 839 000	128 830 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 700 000	23 700 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 700 000	23 700 400

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2025-12-31** **2024-12-31***Ackumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde	123 197	123 197
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	123 197	123 197

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-57 784	-45 300
Årets avskrivningar	-12 484	-12 484
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-70 269	-57 784
<i>Utgående redovisat värde</i>	52 928	65 413

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	19 045	18 367
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	4 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 131	113 320
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	105 176	135 887

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	1 548 433	2 434 478
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 548 433	2 434 478

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,92%	2029-03-01	7 919 054	300 000
Stadshypotek AB	3,75%	2026-01-30	6 430 533	0
Stadshypotek AB	3,80%	2027-06-30	8 150 000	100 000
			22 499 587	400 000
Långfristig del			15 669 054	
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 430 533	
Kortfristig del			6 830 533	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			400 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,48%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 067	1 067
Inre fond	163 220	165 550
Övriga kortfristiga skulder	12 683	7 242
<i>Summa Övriga skulder</i>	176 970	173 859

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	404 800	367 181
Upplupna räntekostnader	104 621	90 145
Övriga upplupna kostnader	435 397	208 751
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	944 818	666 077

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Drottningstaden i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 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 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 Bostadsrättsförening Drottningstaden i Lund för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Linné
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Drottningstaden i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anneli Jönsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:24:38



Charlotte Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:13:48



Jonas Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:01:18



Amir Armfalk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:13:35



Hans Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:38:16



Jessica Allmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:08:26



Bengt Linné

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:19:54



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:36:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Drottningstaden i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Linné

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:22:56



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:35:59



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.