



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Drottninggården i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Drottninggården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2329 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Drottning Blanka 1	1952-01-01	1953

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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	4
2	lokaler (hyresrätt)	105
6	garageplatser	0
8	p-platser	0
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 686
Totalt 93 objekt		3 795

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 8 st 2 rok, 17 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Bergman	Ordförande
Yvonne Bylén	Ledamot
Ewa Björnberg	Ledamot
Åsa Ahnfelt	Ledamot
Margit Jönsson	Ledamot
Kerstin Gidlöf	Ledamot
Lukas Wahl	Ledamot
Christoffer Akej	Ledamot
Alexandra Rojas Mullor	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ewa Björnberg, Margit Jönsson, Anders Bergman och Lukas Wahl.

Revisorer har varit: Patrik Sourander med Arne Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Thomasson (ordförande), Mats Lieberg, Aboma Merdasa, Morgan Johansson, Gustav Lunner, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2023-09-26 av styrelsen tillsammans med Agile Fastighetsservice. Vid besiktningen framkom enbart mindre brister som har åtgärdats under 2023 eller kommer att åtgärdas under 2024.

Under verksamhetsåret har det bytts lägenhetsdörrar i samtliga lägenheter samt tre stycken källardörrar.

Föreningen har även bytt 5 dörrar mellan trapphus och källare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	Trapphus
1994	Stammar
1994	Elstammar
1999	Garage
2008/2009	Tak, fasad och balkonger
2017	Fönster
2018	Totalrenovering av värmesystemet
2019	Omfattande takarbeten och arbeten för taksäkerhet
2019	Byte av garagedörrar
2023	Byte av lägenhetsdörrar
2023	Byte av källardörrar

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

Om ekonomin tillåter planerar föreningen även att renovera trapphusen samt att byta entrédörrar till fastigheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 23 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	244	266	243	262	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 638	4 726	4 813	4 901	4 989
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 768	4 859	4 950	5 036	5 124
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	231	201	204	196	174
Årsavgifter, kr/kvm	809	770	763	755	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	840	797	792	783	745
Nettoomsättning, tkr	3 154	3 023	2 991	2 959	2 826
Resultat efter finansiella poster, tkr	234	419	418	483	286
Soliditet, %	19	18	16	14	12

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	79 690	0	0	79 690
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 852 221	0	-146 394	3 705 827
S:a bundet eget kapital, kr	3 931 911	0	-146 394	3 785 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-400 483	418 891	146 394	164 802
Årets resultat, kr	418 891	-418 891	234 372	234 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 408	0	380 766	399 174
S:a eget kapital, kr	3 950 319	0	234 372	4 184 691

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 146 394 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	18 407
Årets resultat, kr	234 372
Reservation till underhållsfond, kr	0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 394
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	399 173

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra ianspråktagande från underhållsfond, kr	1 851 827
Balanseras i ny räkning, kr	2 251 000

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

Styrelsen lämnar till stämman extra förslag om att bundet eget kapital frigörs till fritt eget kapital.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 154 414	3 023 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 171	-898
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 185 585	3 022 463
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 886 374	-1 648 178
Underhåll enligt plan	Not 5	-146 394	-78 994
Övriga externa kostnader	Not 6	-102 287	-94 534
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-126 573	-123 845
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-545 157	-512 097
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 806 785	-2 457 647
RÖRELSERESULTAT		378 800	564 816
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 016	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 445	-145 986
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-144 429	-145 924
ÅRETS RESULTAT		234 372	418 892

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 698 356	19 921 125
Pågående nyanläggningar	Not 10	35 150	35 150
Summa materiella anläggningstillgångar		20 733 506	19 956 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 734 006	19 956 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	7 257
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	81 330	61 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 187	37 705
Summa kortfristiga fordringar		119 517	106 305
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 604 914	2 468 635
Summa kassa och bank		1 604 914	2 468 635
Summa omsättningstillgångar		1 724 431	2 574 940
SUMMA TILLGÅNGAR		22 458 437	22 531 715

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 690	79 690
Fond för yttre underhåll		3 705 827	3 852 221
Summa bundet eget kapital		3 785 517	3 931 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		164 802	-400 483
Årets resultat		234 372	418 892
Summa fritt eget kapital		399 174	18 408
Summa eget kapital		4 184 691	3 950 319
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 072 473	8 320 000
Summa långfristiga skulder		11 072 473	8 320 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 504 000	9 590 473
Medlemmarnas inre fond	Not 16	73 468	86 297
Leverantörsskulder		192 084	124 633
Aktuell skatteskuld	Not 17	27 314	36 844
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 071	11 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	387 337	411 743
Summa kortfristiga skulder		7 201 273	10 261 396
Summa skulder		18 273 746	18 581 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 458 437	22 531 715

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	378 800	564 816
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	545 157	512 097
	<u>923 957</u>	<u>1 076 913</u>
Erhållen ränta	1 016	62
Erlagd ränta	-145 541	-146 082
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>779 433</u>	<u>930 893</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 212	-4 996
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	26 446	107 627
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>792 667</u>	<u>1 033 524</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 322 388	-35 150
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 322 388</u>	<u>-35 150</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-334 000	-333 904
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-334 000</u>	<u>-333 904</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-863 721	664 470
Likvida medel vid årets början	2 468 635	1 804 165
Likvida medel vid årets slut	<u>1 604 914</u>	<u>2 468 635</u>
	-863 721	664 470

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 980 692	2 838 744
Hysesintäkt lokaler	13 884	13 224
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 259	68 760
Hysesintäkt övrigt	1 524	1 694
Hysesrabatter	-2 165	-110
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	71 470	77 176
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 750	23 873
	3 154 414	3 023 361

* I årsavgiften ingår Värme, Vatten, TV, Bredband

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	31 171	0
Övrigt	0	-898
	31 171	-898

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-265 266	-189 039
El	-166 322	-109 692
Uppvärmning	-560 549	-526 787
Vatten	-150 470	-126 151
Renhållning	-81 409	-73 543
TV, bredband, iptelefoni	-109 321	-109 565
Förvaltningskostnader	-375 311	-333 928
Försäkringar	-41 583	-38 104
Fastighetsskatt	-115 819	-122 688
Övriga driftskostnader	-20 324	-18 681
	-1 886 374	-1 648 178

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-146 394	-78 994
	-146 394	-78 994

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 709	-10 657
Övriga förvaltningskostnader	-11 104	-11 052
Kostnader överlåtelse och panter	-38 845	-34 823
Föreningsverksamhet	0	-500
Kontorsutrustning och -material	-3 204	-249
Konsulter	-14 625	-5 444
Förbrukningsinventarier	0	-9 209
Medlemsavgifter HSB	-23 800	-22 600
	-102 287	-94 534

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-96 600	-100 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-25 973	-19 845
	-126 573	-123 845

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-545 157

-512 097

-545 157-512 097

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 713 575

26 713 575

Årets investering byggnader

1 322 388

0

Ingående anskaffningsvärde mark

2 709 575

2 709 575

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**30 745 538****29 423 150****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 502 025

-8 989 928

Årets avskrivningar byggnader

-545 157

-512 097

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-10 047 182****-9 502 025****Utgående redovisat värde****20 698 356****19 921 125**

Redovisade värden byggnader

17 988 781

17 211 550

Redovisade värden mark

2 709 575

2 709 575

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	38 000 000	38 000 000	76 000 000	76 000 000
Lokaler		260 000	0	260 000	260 000
		38 260 000	38 000 000	76 260 000	76 260 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

19 415 000

19 415 000

Summa ställda säkerheter**19 415 000****19 415 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

35 150

0

Årets Investering

0

35 150

Utgående värde pågående nyanläggningar

35 150**35 150**

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

81 330

61 343

81 330**61 343****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

10 684

9 530

Förutbetalad kabel-TV och bredband

27 503

28 175

38 187**37 705**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne

1 604 914

2 468 635

1 604 914**2 468 635****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,65%	2024-06-16	5 200 000	80 000
SEB		0,87%	2024-06-28	1 070 000	20 000
SEB		0,86%	2025-09-28	2 000 000	
SEB		1,02%	2025-02-28	3 250 000	80 000
SEB		0,91%	2025-10-28	2 000 000	0
SEB		4,25%	2025-01-28	4 056 473	154 000
				17 576 473	334 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 072 473

Nästa års amortering av långfristig skuld

234 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 270 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 504 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,43%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 336 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

15 906 473

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

86 297

86 297

Uttag

-12 830

0

73 468**86 297****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

27 314

36 844

27 314**36 844****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

3 042

0

Arbetsgivaravgifter

3 186

0

Övriga kortfristiga skulder

10 843

11 406

17 071**11 406**

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 522	96 908
Upplupna räntekostnader	5 399	5 495
Upplupen revision	9 403	9 694
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 141	257 309
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 872	42 337
	387 337	411 743

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexandra Rojas Mullor.....
Anders Bergman.....
Christoffer Akej.....
Ewa Björnberg.....
Kerstin Gidlöf.....
Lukas Wahl.....
Margit Jönsson.....
Yvonne Bylén.....
Åsa Ahnfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Sourander
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottninggården i Lund, org.nr. 745000-2329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Sourander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Drottninggården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS BERGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:52:46



MARGIT JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:57:32



ÅSA AHNFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 23:40:38



KERSTIN GIDLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:40:31



ALEXANDRA ROJAS MULLOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:39:04



YVONNE BYLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:19:49



CHRISTOFFER AKEJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:48:16



EWA BJÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:20:41



LUKAS WAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:45:47



PATRIK SOURANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:11:51



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:49:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Drottninggården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK SOURANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:09:08



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:50:14



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 tomträttsavtal 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 star något i årsredovisningen.