
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Drottningens Husarer får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 186 % till 100 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 217 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragonen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 22 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1929, värdeår 1930. Fastighetens adress är Husargatan 6 och Norra Vallgatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1
2 rum och kök	2
3 rum och kök	2
4 rum och kök	9
5 rum och kök	7
6 rum och kök	1

Total tomtarea	913 m ²
Total bostadsarea	2 487 m ²

Årets taxeringsvärde	42 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel
TR Miljöservice	Trappstädning
Kone AB	Hissar
Telenor AB	Kabel-TV
Ownit AB	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 tkr och planerat underhåll för 944 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 1 429 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga årliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 320 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 320 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll. Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte till säkerhetsdörrar	2015
Säkerhetsdörr, Byte VVB	2016
Målning huskropp utvändigt	2016
Tvättstugeutrustning, Ny undercentral	2018
Fönsterprojekt, målningsarbete	2020
Byte kallvattenledning	2020
Dräneringsarbete	2020
Slipning och lackning av två hissar	2021
Plantering av växter, gräsmatta	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	156 tkr
Installationer	213 tkr
Huskropp utvändigt	534 tkr
Markytor	42 tkr

Planerat underhåll	År
Spolning avloppsstammar	2024
Byte tvättmaskin, torktumlare, mangel	2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Persson	Ordförande	2024
Patrik Ticak	Ledamot	2025
Bram Bresseleers	Ledamot	2025
Peter Kauranen	Ledamot	2024
Anne-Christine Jürisoo	Ledamot	2025
Nils Kjellin	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christel Olander	Suppleant	2024
Per Stenberg	Suppleant	2024
Touradj Farahani	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Andersson	Förtroendevald revisor	2024
Daniel Andersson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Johannes Hedin	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Carl Andersson	2024	
Fredrik Karlsson	2024	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

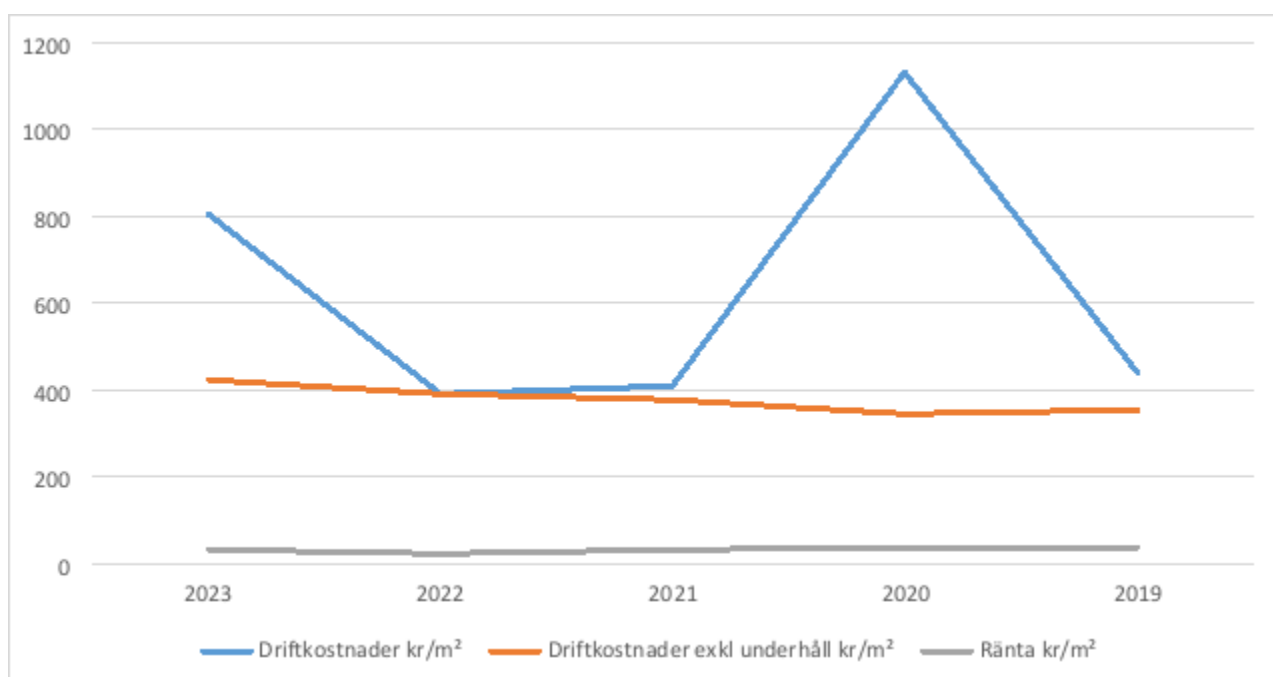
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 675	1 649	1 639	1 636	1 559
Resultat efter finansiella poster*	-634	267	196	-1 767	-25
Årets resultat	-634	267	196	-1 767	-25
Resultat exkl avskrivningar	-418	548	473	-1 374	308
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-737	229	41	-1 694	-12
Balansomslutning	9 477	10 246	10 058	10 183	11 234
Soliditet %*	51	53	52	49	62
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	21	65	42	13	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	100	186	132	175	321
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	673	662	658	657	627
Driftkostnader kr/kvm	803	391	408	1 130	438
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	391	377	342	354
Energikostnad kr/kvm*	275	230	210	191	187
Underhållsfond kr/kvm	191	442	314	171	830
Reservering till underhållsfond kr/kvm	128	128	174	128	128
Sparande kr/kvm*	212	220	221	236	208
Ränta kr/kvm	33	21	30	34	34
Skuldsättning kr/kvm*	1 647	1 713	1 775	1 841	1 610
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 647	1 713	1 775	1 841	1 610
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,7	2,8	2,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade underhållskostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 653 570	171 436	1 100 413	-2 718 664	267 171
Disposition enl. årsstämmobeslut				267 171	-267 171
Reservering underhållsfond			319 550	-319 550	
Ianspråktagande av underhållsfond			-944 442	944 442	
Årets resultat					-634 457
Vid årets slut	6 653 570	171 436	475 521	-1 826 602	-634 457

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 451 493
Årets resultat	-634 457
Årets fondreservering enligt stadgarna	-319 550
Årets ianspråktagande av underhållsfond	944 442
Summa	-2 461 057

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 461 057**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 675 395	1 649 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 149	9 348
Summa rörelseintäkter		1 753 544	1 658 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 996 100	-972 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 296	-93 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-216 511	-281 141
Summa rörelsekostnader		-2 313 908	-1 347 128
Rörelseresultat		-560 364	311 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 893	6 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 986	-51 160
Summa finansiella poster		-74 092	-44 338
Resultat efter finansiella poster		-634 457	267 171
Årets resultat		-634 457	267 171



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 767 295	8 983 806
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 767 295	8 983 806
Summa anläggningstillgångar		8 767 295	8 983 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar		1 382	1 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	68 247	68 322
Summa kortfristiga fordringar		69 629	69 790
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	640 417	1 192 596
Summa kassa och bank		640 417	1 192 596
Summa omsättningstillgångar		710 046	1 262 386
Summa tillgångar		9 477 341	10 246 192



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 825 006	6 825 006
Fond för yttre underhåll	475 520	1 100 413
Summa bundet eget kapital	7 300 526	7 925 419
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 826 601	-2 718 665
Årets resultat	-634 457	267 171
Summa fritt eget kapital	-2 461 057	-2 451 493
Summa eget kapital	4 839 469	5 473 925
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 226 250
Summa långfristiga skulder		1 226 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 11	2 868 794
Leverantörsskulder		102 512
Skatteskulder		6 538
Övriga skulder		179 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	254 305
Summa kortfristiga skulder		3 411 623
Summa eget kapital och skulder	9 477 341	10 246 192



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-634 457	267 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	216 511	281 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-417 945	548 312
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	161	-26 777
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	30 606	75 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-387 179	596 659
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-165 000	-153 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 000	-153 750
Årets kassaflöde	-552 179	442 909
Likvidamedel vid årets början	1 192 596	749 687
Likvidamedel vid årets slut	640 417	1 192 596
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskrivet
Restpost, fastighetsförbättringar	Linjär	30
Fasad	Linjär	70
Elnät	Linjär	Fullt avskrivet
Balkonger	Linjär	30
Fönster	Linjär	Fullt avskrivet
Relining, del av avloppsstammar	Linjär	Fullt avskrivet
Relining, del av avloppsstammar	Linjär	Fullt avskrivet
Takomläggning	Linjär	40
Inventarier	Linjär	Fullt avskrivet
Fastighetsnät	Linjär	10
Säkerhetsdörrar	Linjär	10
IMD	Linjär	10
Porttelefoni	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 592 952	1 561 788
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	12 240	0
Hyror, lokaler	2 700	2 700
Elavgifter	67 503	84 801
Summa nettoomsättning	1 675 395	1 649 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 733	8 689
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-1
Erhållna statliga bidrag	75 930	0
Övriga rörelseintäkter	480	660
Summa övriga rörelseintäkter	78 149	9 348

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-944 442	0
Reparationer	-36 913	-52 971
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 725	-37 975
Försäkringspremier	-33 588	-30 035
Kabel- och digital-TV	-60 893	-60 146
Obligatoriska besiktningar	-29 336	-19 811
Snö- och halkbekämpning	-29 313	-31 938
Förbrukningsinventarier	-1 091	-7 173
Vatten	-67 540	-56 790
Fastighetsel	-249 180	-203 599
Uppvärmning	-367 298	-310 490
Sophantering och återvinning	-51 933	-51 882
Förvaltningsarvode drift	-84 848	-109 276
Summa driftskostnader	-1 996 100	-972 086



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 894	-64 484
Övriga förvaltningskostnader	-15 590	-7 895
Kreditupplysningar	-748	-2 129
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-9 419
Representation	-16 614	-4 952
Telefon och porto	-260	-336
Bankkostnader	-1 667	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-2 587
Summa övriga externa kostnader	-101 296	-93 901

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 768	-38 768
Avskrivningar tillkommande utgifter	-177 743	-242 373
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-216 511	-281 141



Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 089 476	4 089 476
Mark	2 240 982	2 240 982
Tillkommande utgifter	9 437 618	9 437 618
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 768 076	15 768 076

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-679 818	-641 050
Tillkommande utgifter	-6 104 451	-5 862 078
	-6 784 269	-6 503 128

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-38 768	-38 768
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-177 743	-242 373
	-216 511	-281 141

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 000 780	-6 784 269
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

8 767 295	8 983 807
------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 370 889	3 409 658
Mark	2 240 982	2 240 982
Tillkommande utgifter	3 155 424	3 333 167

Taxeringsvärden

Bostäder	42 400 000	42 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

42 400 000	42 400 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>17 400 000</i>	<i>17 400 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	109 090	109 090
Installationer	29 678	29 678
	138 768	138 768
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	138 768	138 768
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-109 090	-109 090
Installationer	-29 678	-29 678
	-138 768	-138 768
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-109 090	-109 090
Installationer	-29 678	-29 678
	-138 768	-138 768
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-138 768	-138 768
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 290	33 588
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 947	25 706
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 010	7 963
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 065
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 247	68 322

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	640 417	1 192 596
Summa kassa och bank	640 417	1 192 596



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 095 044	4 260 044
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 823 794	-1 271 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 000	-165 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 226 250	2 823 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,98%	2024-05-28	2 943 794	0	120 000	2 823 794
STADSHYPOTEK	4,85%	2026-10-30	1 316 250	0	45 000	1 271 250
Summa			4 260 044	0	165 000	4 095 044

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 095 044 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 429	9 250
Upplupna driftskostnader	15 538	0
Upplupna elkostnader	27 870	24 372
Upplupna vattenavgifter	17 085	0
Upplupna värmekostnader	52 530	47 941
Upplupna kostnader för renhållning	10 049	438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 032
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 804	131 901
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 305	220 935

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 309 000	5 309 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Persson

Patrik Ticak

Peter Kauranen

Bram Bresseleers

Anne-Christine Jürisoo

Nils Kjellin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Daniel Andersson
Förtroendevald revisor

Carl Andersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517413154

Dokument

Årsredovisning 2023 FF 208512
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-14 10:30:00 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-05-14 19:56:52 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Anne-Christine Jürisoo (AJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-CHRISTINE A NORDIN JÜRISOO"
Signerade 2024-05-14 11:25:51 CEST (+0200)

Peter Kauranen (PK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER KAURANEN"
Signerade 2024-05-14 11:16:41 CEST (+0200)

Nils Kjellin (NK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Jonas Ludvig Kjellin"
Signerade 2024-05-14 10:52:27 CEST (+0200)

Bram Bresseleers (BB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bram Bresseleers"
Signerade 2024-05-14 19:42:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517413154

Patrik Ticak (PT)  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK TICAk"</i> <i>Signerade 2024-05-14 10:56:00 CEST (+0200)</i>	Jonas Persson (JP)  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Jonas Persson"</i> <i>Signerade 2024-05-14 10:42:53 CEST (+0200)</i>
Daniel Andersson (DA)  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ANDERSSON"</i> <i>Signerade 2024-05-14 19:56:52 CEST (+0200)</i>	Carl Andersson (CA)  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Åke Felix Andersson"</i> <i>Signerade 2024-05-14 19:44:19 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Drottningens Husarer

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Drottningens
Husarer i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

