



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Drottningstaden i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Drottningstaden i Lund med säte i Lund org.nr. 745000-2113 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA 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. 2025-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Larsson	Ordförande		2024-04-24
Anneli Jönsson	Ordförande	2024-04-24	
Hans Holmberg	Ledamot		
Jessica Allmark	Ledamot		
Charlotte Persson	Ledamot		
Jonas Eriksson	Ledamot		
Amir Armfalk	Ledamot		
Vesa Leppänen	Suppleant		
Josefin Nitare Schroeder	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anneli Jönsson, Hans Holmberg, Jessica Allmark och Josefin Nitare Schroeder.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Holmberg, Per-Olof Jörgensen, Anneli Jönsson och Jonas Eriksson.

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

Valberedning har varit: Simin Yahoo, Björn Andersson och Anna Ekwall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 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 2024-09-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 hängrännor
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
2025	Renovering av spillvattenledningar i bottenplattan av fastigheten
2025	Byte av tvättmaskin(er)
2025	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 plåthuvor på tak och byte av torkskåp i tvättstugan i hus 5
2029	Byte av torktumlare i tvättstuga 2 i hus 3

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

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).

* I årsavgifter ingår ej el.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för underhåll samt ökade räntekostnader på lån.

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 2025-01-01 höjt avgifterna med 7% samt att följa budget. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen jobbar med en underhållsplan. Detta kommer finansieras med lån och med anledning av detta förväntas årsavgifterna höjas. Styrelsen jobbar dock aktivt med att hålla kostnaderna nere och tar ställning till att fokusera på att åtgärda de underhåll som krävs.

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
Underhållsfond, kr	2 972 804	0	-422 594	2 788 060
S:a bundet eget kapital, kr	3 126 204	0	-422 594	2 941 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 166 846	-418 053	422 594	1 933 537
Årets resultat, kr	-418 053	418 053	-720 197	-720 197
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 748 793	0	-297 603	1 213 340
S:a eget kapital, kr	4 874 997	0	-720 197	4 154 800

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 744 kr samt ianspråktagande skett med 374 344 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	1 748 793
Årets resultat, kr	-720 197
Reservation till underhållsfond, kr	-184 774
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	374 344
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 218 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 218 166
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 252 476	4 086 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 296	43 367
Summa Rörelseintäkter		4 272 772	4 130 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 186 429	-2 885 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 660	-145 147
Personalkostnader	Not 6	-193 629	-155 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-827 678	-807 880
Summa Rörelsekostnader		-4 345 396	-3 993 852
Rörelseresultat		-72 624	136 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 760	52 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-668 333	-606 466
Summa Finansiella poster		-647 573	-554 447
Resultat efter finansiella poster		-720 197	-418 053
Resultat före skatt		-720 197	-418 053
Årets resultat		-720 197	-418 053

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 438 375	25 253 568
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	65 413	77 897
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 503 787	25 331 465
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		24 504 287	25 331 965

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		477	0
Övriga kortfristiga fordringar		15 783	139 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	135 886	75 260
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		152 146	214 738
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 434 478	3 564 139
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 434 478	3 564 139
Summa Omsättningstillgångar		3 586 624	3 778 878
Summa Tillgångar		28 090 912	29 110 842

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 400	153 400
Fond för yttre underhåll	2 788 060	2 972 804
Summa Bundet eget kapital	2 941 460	3 126 204

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 933 537	2 166 846
Årets resultat	-720 197	-418 053
Summa Fritt eget kapital	1 213 340	1 748 793

Summa Eget kapital**4 154 800****4 874 997**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 580 533	23 299 587
Summa Långfristiga skulder		14 580 533	23 299 587

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 319 054	0
Leverantörsskulder		179 904	291 833
Skatteskulder	Not 16	16 684	10 061
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	173 859	173 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	666 077	460 544
Summa Kortfristiga skulder		9 355 579	936 258

Summa Skulder**23 936 112****24 235 845****Summa Eget kapital och skulder****28 090 912****29 110 843**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-72 624	136 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	827 678	807 880
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	827 678	807 880
Erhållen ränta	16 392	52 019
Erlagd ränta	-623 348	-566 661
Övriga poster	168	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 266	429 632
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	66 792	57 816
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 281	-1 290 754
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	122 073	-1 232 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 339	-803 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 739 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 739 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	600 000
Årets kassaflöde	-129 661	-2 942 368
Likvida medel vid årets början	3 564 139	6 506 507
Likvida medel vid årets slut	3 434 478	3 564 139

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 189 228	3 096 395
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	77 520	92 088
	Hyror lokaler	40 764	39 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 430	143 890
	Hyror förbrukningsbaserad	736 488	699 984
	Hyror informationsöverföring	27 060	0
	Övriga primära intäkter	22 986	30 142
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 252 476	4 102 459
	Avgiftsbortfall	0	-15 580
	<i>Summa</i>	0	-15 580
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 252 476	4 086 879

* I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV. * Hyror förbrukningsbaserad: Avser uppvärmning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	18 296	0
	Övriga sekundära intäkter	2 000	43 367
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 296	43 367

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-510 034	-737 758
	Snö och halk-bekämpning	-25 582	-22 157
	Reparationer	-345 334	-83 676
	Planerat underhåll	-374 344	-387 737
	Försäkringsskador	0	-8 158
	El	-183 441	-168 645
	Uppvärmning	-815 788	-676 196
	Vatten	-204 650	-171 245
	Sophämtning	-115 164	-115 719
	Fastighetsförsäkring	-55 102	-137 458
	Kabel-TV och bredband	-114 113	-144 123
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 515	-132 242
	Förvaltningsavtalskostnader	-279 688	-89 944
	Övriga driftkostnader	-18 674	-10 460
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 186 429	-2 885 518

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 055	-32 851
	Administrationskostnader	-40 574	-25 224
	Extern revision	-18 300	-15 000
	Medlemsavgifter	-24 400	-24 400
	Föreningsverksamhet	-675	-13 199
	Övriga förvaltningskostnader	-33 656	-34 473
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 660	-145 147
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 077	-125 788
	Revisionsarvode	-6 698	-6 080
	Övriga arvoden	-59 669	-2 220
	Sociala avgifter	-25 192	-21 219
	Övriga personalkostnader	-5 994	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 629	-155 307
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-618 000	-749 094
	Avskrivning på markanläggning	-197 194	-46 467
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 484	-12 319
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-827 678	-807 880
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	4 200	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 560	52 019
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 760	52 019
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-660 850	-606 460
	Övriga räntekostnader	-7 483	-6
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-668 333	-606 466

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 848 111	31 183 394
	Ingående anskaffningsvärde mark	139 000	139 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 402 391	284 781
	Årets investeringar	0	8 782 327
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 389 502	40 389 502
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 135 934	-14 340 373
	Årets avskrivningar	-815 193	-795 561
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 951 127	-15 135 934
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 438 375	25 253 568
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	830 000	830 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	128 830 000	128 830 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 700 400	23 700 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 700 400	23 700 400
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	123 197	123 197
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	123 197	123 197
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 300	-32 981
	Årets avskrivningar	-12 484	-12 319
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 784	-45 300
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 413	77 897
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	18 367	0
	Upplupna ränteintäkter	4 200	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 320	75 260
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	135 886	75 260

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	2 434 478	261 047
Bankkonto 2	0	3 303 092
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 434 478	3 564 139

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,8%	2027-06-30	8 250 000	100 000
Stadshypotek AB	3,75%	2026-01-30	6 430 533	0
Stadshypotek AB	0,7%	2025-03-01	8 219 054	300 000
			22 899 587	400 000

Långfristig del	14 580 533
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 219 054
Kortfristig del	8 319 054
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	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	16 684	10 061
<i>Summa Skatteskulder</i>	16 684	10 061

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	0	0
Momsskuld	0	0
Källskatt	1 067	0
Inre fond	165 550	165 550
Övriga kortfristiga skulder	7 242	8 270
<i>Summa Övriga skulder</i>	173 859	173 820

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	367 181	256 299
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	90 145	45 160
	Övriga upplupna kostnader	208 751	159 085
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	666 077	460 544

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 Brf Drottningstaden i Lund, org.nr. 745000-2113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottningstaden i Lund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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. Risker 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 Drottningstaden i Lund för räkenskapsåret 2024 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 provar 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

Swen Sjölin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Drottningstaden i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:52:45



CHARLOTTE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:11:21



JONAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:19:40



AMIR ARMFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 22:31:40



HANS HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:34:42



JESSICA ALLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:54:32



SWEN SJÖLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:26:51



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:43:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Drottningstaden i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SWEN SJÖLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:49:21



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:22:40



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 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 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 står något i årsredovisningen.