



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DROTTNINGEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Drottningen

Org. nr: 716406-8384

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



233

KR/KVM
SPARANDE



248

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2820

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3,9

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



161

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ


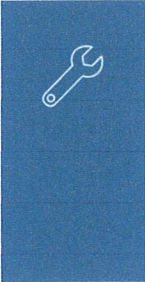

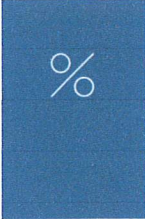

TOMTRÄTT



717

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 233 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
Styrelsens kommentarer Sparandet ligger på en tillfredsställande nivå				
	Investeringsbehov 248 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer Föreningen arbetar med en underhållsplan om 50 år som revideras årsvis.				
	Skuldsättning 2820 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
Styrelsens kommentarer Skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan finnas för nya lån. Föreningen amorterar ca 839 kkr årligen				
	Räntekänslighet 3,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
Styrelsens kommentarer Räntekänsligheten är låg. Föreningen har en bra spridning på befintliga lån.				
	Energikostnad 161 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag.				



Tomträtt
NEJ

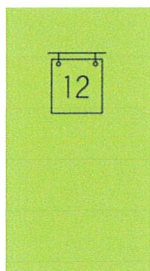
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Nej



Årsavgift
717 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och att sparandet täcker övrigt underhållsbehov nästa år.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Drottningen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 med adress Drottninggården 1- 244, vilken innehåller 227 lägenheter med en totalyta av 23 965 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 februari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2021.
Informationsmöte för alla medlemmar avhölls den 1 december 2022.

Fastigheten var för året 2022 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Energideklaration och radonmätning är gjord 2021.

Brf Drottningen är ett eftertraktat område och uppfattas som tryggt och säkert att bo i. Styrelsen har under de senaste åren arbetat med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga eventuella brott. Detta har påverkat brottsutvecklingen i området positivt, men med nuvarande samhällsutveckling tycks det vara svårt att helt värja sig från alla brott. Det är därför extra viktigt att vi alla hjälps åt i säkerhetsarbetet. Styrelsen kommer därför att fortsätta att arbeta aktivt med brottsförebyggande åtgärder.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Ingvar Eriksson	2021 (2 år)
Vice ordförande	Jonny Mellblom	2022 (1 år)
Sekreterare	Glenn Ekvall	2022 (2 år)
Vice sekreterare	Jenny Bengtsson	2022 (2 år)
Ledamot	Åsa Friberg	2021 (2 år)
Ledamot	Ronny Andersson	2022 (2 år)
Suppleant	Dick Johansson	2022 (2 år)
Suppleant	Johan Larsson	2022 (1 år)

Utsedd av HSB Landskrona Sandra Lundkvist fram till 220901 och därefter Joakim Sander.



I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Ingvar Eriksson, Jonny Mellblom och Åsa Friberg samt suppleanten Johan Larsson.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Ingvar Eriksson, Ronny Andersson, Glenn Ekvall och Jenny Bengtsson, två i förening.

Revisorer har varit Christer Lundius med Claus Flemming som suppleant samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB fullmäktige har varit Ingvar Eriksson och Jonny Mellblom med Ronny Andersson och Åsa Friberg som suppleanter.

Valberedningen har varit Ingrid Jönsson, ordförande, samt Claes Laudon och Stig Hansson.

Förvaltare har varit Catarina Jankkila och Stephanie Kristiansson, utsedda av HSB Landskrona.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 185 530 kr i arvoden och till valberedningen har utbetalats 15 711 kr i arvoden.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ekonomi:

Årsavgiften för bostäderna höjdes med 1% för 2022. Årsavgiften uppgick under året till i genomsnitt 717 kr/kvm bostadslägenhetsyta. För 2023 höjs årsavgiften med 5 %.

Styrelsen anser att en ekonomi i balans är viktig för en sund verksamhet. Avgifterna skall sättas så rättvist som möjligt för nuvarande och kommande generationer.

Budgeten för år 2023 är en stark budget och i balans.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 607 890 kr. Under året har föreningen amorterat 839 268 kr.

En spridning av föreningens lån över tid är viktig och styrelsen verkar för detta i samband med omskrivningen av våra lån.

Föreningens ekonomi är god. Likviditeten är för närvarande mycket god i föreningen, vilket ger oss möjlighet att kunna agera och göra nödvändiga åtgärder som vi måste hantera löpande.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets verksamhet har varit förskonad från större renoveringar och reparationer.

Styrelsens årliga rundvandring gjordes den 13 september 2022. Då görs en okulär kontroll av våra fastigheter och de gemensamma ytorna med gator, garage, rabatter och lekplatser. Styrelsen kan konstatera att vi har en god standard i hela vårt område/förening.

Brandsyn gjordes den 6 juli i samtliga gemensamhetsgarage.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.

Den 1 december 2022 avhölls ett informationsmöte för medlemmarna där drygt 100 personer deltog.

Utbyggnaden av Norra Borstahuset fortsätter och påverkar såväl status som miljö i vår närhet.

Undersökning gjordes under våren för att utröna intresset för installation av laddstolpar i vårt område. Intresset är f.n. svagt varför detta har skjutits på framtiden.

En utredning skall göras huruvida det går att göra en övernattningslägenhet i f.d. personalutrymmena i anslutning till Kvartersgården.

En mindre läcka i fjärrvärmenätet inträffade i blått områden under hösten.

Ny hantering av ärenden för bygglovsansökan har framtagits, vilken är tänkt att förenkla för såväl de boende som i styrelsearbetet.

Föreningen fyllde 40 år under 2020, men p.g.a pandemin flyttades firandet och hölls den 21 maj 2022 med en medlemsfest där ca 230 personer deltog.

Vi har under året fortsatt haft en god service i från Gröna Gården AB /Allt inom trädgård i Tullstorp AB, gällande den yttre skötseln i vår förening. Avtalet med Gröna Gården omfattar skötsel av de gemensamma ytorna i föreningen såsom gångar, lekplatser, träd och buskage samt halkbekämpning under vinterhalvåret.

Föreningen för diskussioner kontinuerligt med Gröna Gården vad gäller synpunkter, ändringsförslag o.s.v. i syfte att förbättra resultat och kvalitet i det löpande arbetet med fastighetsskötseln.



Framtida underhåll:

Området som byggdes för 40 år sedan, kommer att präglas av större underhåll under den kommande 10-årsperioden, varför det är viktigt att skapa utrymme för detta framtida underhåll i föreningens ekonomi.

Utbyte av ventilationen i lägenheterna planeras då dessa system är gamla och det är svårt att få tag i reservdelar. Dessutom är dagens system mycket mer energisnåla vilket gynnar både föreningen och de boendes ekonomi.

Utredningen av förstärkningen av brandskyddet på och mellan fastigheterna/lägenheterna, kommer att fortsätta under 2023. För att få en bild av omfattningen på de åtgärder som kommer att krävas, kommer ett par lägenheter inledningsvis att fungera som "pilothus".

Utbyte av panel på våra byggnader pågår kontinuerligt. Undersökning skall göras om eventuellt alternativ fasadbeklädnad exempelvis komposit, fibercement likande det material som användes på gavlar och entréer i samband med renoveringen 2015-2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 332. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 339, varav 223 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Samtliga nyinflyttade i området har besökts och hälsats välkomna till området och erhållit information om föreningen.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Löpande information ges förutom via anslag vid miljöhusen även på föreningens hemsida, www.hsb.se/landskrona/drottningen samt på informationskanalen i kabel-TV nätet och via utskick av Drottningbladet.

Fritids- och medlemsverksamhet

Golf, boule, canasta och resor.

Vi har en kommitté som aktiverar de boende och förutom golf, boule och canasta förekommer även resor och andra sammankomster. Alla boende är välkomna att delta.

På anslagstavlor vid våra miljöhus finns information om aktiviteter och tider.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 286	17 071	16 926	16 935	16 598
Resultat efter avskrivningar	4 865	2 848	5 639	6 325	5 499
Årets resultat	4 230	1 979	4 513	5 058	3 982
Eget kapital	27 626	23 397	21 407	16 883	11 821
Balansomslutning	98 544	95 075	93 711	89 884	85 717
Soliditet (%)	28	25	23	19	14
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	710	702	701	689
Fond för yttre underhåll	18 138	15 845	11 653	6 527	1 777

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 180 400	15 844 887	1 382 165	1 989 123	23 396 575
Disposition av föregående års resultat:		1 780 358	208 765	-1 989 123	0
Extra avsättning till fond		513 000	-513 000		0
Årets resultat				4 229 573	4 229 573
Belopp vid årets utgång	4 180 400	18 138 245	1 077 930	4 229 573	27 626 148

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 077 930
årets vinst	4 229 573
	5 307 503
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	3 987 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	313 000
i ny räkning överföres	1 007 503
	5 307 503

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	17 285 818	17 070 814
Övriga rörelseintäkter	3	1 384	14 543
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 287 202	17 085 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 821 024	-11 790 488
Övriga externa kostnader	5	-1 002 281	-853 843
Personalkostnader	6	-253 327	-258 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 345 284	-1 323 979
Summa rörelsekostnader		-12 421 916	-14 227 090
Rörelseresultat		4 865 286	2 858 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	203 396	67 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-839 109	-936 774
Summa finansiella poster		-635 713	-869 144
Resultat efter finansiella poster		4 229 573	1 989 123
Resultat före skatt		4 229 573	1 989 123
Årets resultat		4 229 573	1 989 123



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	70 531 701	71 855 485
Summa materiella anläggningstillgångar		70 531 701	71 855 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		70 532 201	71 855 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 500	1 200
Övriga fordringar	12	7 438 218	12 832 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	571 864	385 586
Summa kortfristiga fordringar		8 011 582	13 219 350
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	20 000 000	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		20 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		28 011 582	23 219 350
SUMMA TILLGÅNGAR		98 543 783	95 075 335



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		18 138 245	15 844 887
Summa bundet eget kapital		22 318 645	20 025 287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 077 930	1 382 165
Årets resultat		4 229 573	1 989 123
Summa fritt eget kapital		5 307 503	3 371 288
Summa eget kapital		27 626 148	23 396 575
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	58 886 352	53 502 104
Summa långfristiga skulder		58 886 352	53 502 104
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 721 538	14 945 054
Leverantörsskulder		624 360	770 260
Skatteskulder		674 350	369 691
Övriga skulder	16	54 554	52 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 956 481	2 038 765
Summa kortfristiga skulder		12 031 283	18 176 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 543 783	95 075 335



Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 229 573	1 989 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 345 284	1 323 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 574 857	3 313 102
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-300	-1 200
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 406	-170 779
Förändring av leverantörsskulder		-145 900	40 534
Förändring av kortfristiga skulder		224 043	174 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 629 294	3 355 888
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 500	-902 614
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 500	-902 614
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-839 268	-839 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-839 268	-839 268
Årets kassaflöde		4 768 526	1 614 006
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		22 668 687	21 054 681
Likvida medel vid årets slut		27 437 213	22 668 687



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

20-90 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (8 874 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 55 684 379 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	17 174 128	17 003 652
Överlåtelseavgift	15 704	14 280
Pantförskrivningsavgift	17 325	14 720
Markhyra	2 152	2 108
Tvättstugeavgifter	20 240	15 794
Bastuavgifter	3 030	500
Gemensamhetslokal	52 639	19 760
Hyror förråd	600	0
	17 285 818	17 070 814

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Påminnelseavgift	1 200	990
Öresavrundning	-20	-16
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	204	1 454
Ersättning från försäkringsbolag	0	11 261
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar	0	854
	1 384	14 543

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	-99 311	-163 818
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-1 074 926	-999 105
Serviceavtal	-37 617	-24 677
Reparationer, bostäder	-1 520 023	-1 319 042
Planerat UH bostäder	0	-2 206 642
Elavgifter för drivkraft och belysning	-292 686	-282 508
Uppvärmning, fjärrvärme	-2 533 561	-2 651 662
Vatten	-1 029 674	-1 171 744
Sophämtning	-211 610	-198 413
Fastighetsförsäkringar	-250 804	-243 499
Kabel-TV	-311 989	-299 857
Fastighetsskatt	-2 012 211	-1 934 947
Städ	-76 682	-62 138
Övrig renhållning	-101 124	-87 780
Bevakningskostnader	-152 211	-139 419
Övriga förvaltningskostnader	-5 250	0
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-107 266	-5 237
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-4 079	0
	-9 821 024	-11 790 488

9

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	-3 025	-8 670
Förbrukningsmaterial	-8 209	-4 891
Telefon	1 485	-6 230
Datakommunikation	0	-899
Postbefordran	-13 145	-7 158
Revisionsarvoden	-20 125	-19 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-337 853	-329 072
Överlåtelseavgift	-15 610	-14 258
Pantförskrivningsavgift	-21 230	-13 336
Konsultarvoden	-43 974	-102 522
Bankkostnader	-7 985	-7 885
Föreningsstämma/styrelsemöte	-16 941	-827
Föreningsverksamhet	-193 456	-4 706
Medlemsavgift HSB	-72 100	-72 100
Övriga kostnader	-4 802	-30 567
Lämnade bidrag och gåvor	-6 350	-860
Kontorsmateriel och trycksaker	-1 578	-6 200
Avtal vicevärdsuppdrag	-220 239	-214 500
Fritidsverksamhet	-12 000	-9 662
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-4 436	0
Konstaterade förluster på hyresfordringar	-708	0
	-1 002 281	-853 843

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-9 500	-9 500
Styrelsearvoden	-185 530	-193 054
Övriga arvoden	-15 711	-13 050
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-42 586	-43 176
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-253 327	-258 780

Föreningen har inga anställda.



Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter	11 952	13 724
Skattefria ränteintäkter	14	145
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar HSB	191 430	53 761
	203 396	67 630

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankskulder	-839 109	-934 309
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-2 465
	-839 109	-936 774

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 128 491	80 595 877
Inköp	0	532 614
Mark	14 786 440	14 416 440
Inköp Mark	21 500	370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 936 431	95 914 931
Ingående avskrivningar	-24 059 446	-22 735 467
Årets avskrivningar	-1 345 284	-1 323 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 404 730	-24 059 446
Utgående redovisat värde	70 531 701	71 855 485
Taxeringsvärden byggnader	194 696 000	194 696 000
Taxeringsvärden mark	107 598 000	107 598 000
	302 294 000	302 294 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	73 819 600	73 819 600
	73 819 600	73 819 600

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 005	163 877
Avräkningskonto HSB	7 437 213	12 668 687
	7 438 218	12 832 564

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	266 674	250 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 135	121 307
Upplupna ränteintäkter	173 055	13 475
	571 864	385 586

Not 14 Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar hos HSB Landskrona
belopp 10 000 000, bindningstid 12 månader, ränta 1,55 %
belopp 5 000 000, bindningstid 12 månader, ränta 3,00 %
belopp 5 000 000, bindningstid 6 månader, ränta 2,50 %

Föregående år: Kortfristig placering hos HSB Landskrona belopp 10 000 000, bindningstid 6 månader, ränta 0,63 %



Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

8 721 538 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 839 268 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 63 411 550 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	8 721 538	14 945 054
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	58 886 352	53 502 104
	67 607 890	68 447 158

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	-32 098	-31 952
Lagstadgade sociala avgifter	-22 456	-20 934
	-54 554	-52 886

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-1 437 419	-1 368 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-449 649	-556 451
Upplupna räntekostnader	-69 413	-113 838
	-1 956 481	-2 038 765

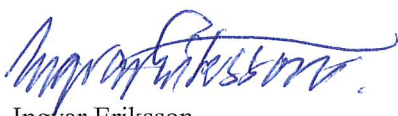


Not Eventualförpliktelser

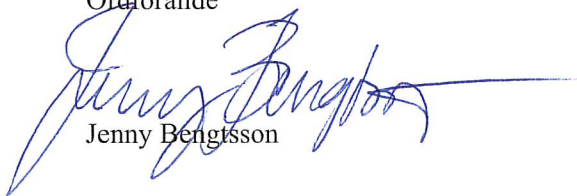
Inga Eventualförpliktelser.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

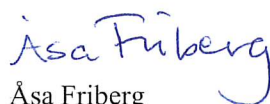
Landskrona 2023-02-14



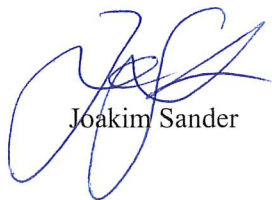
Ingvar Eriksson
Ordförande



Jenny Bengtsson

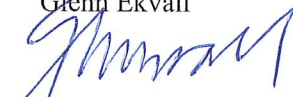


Åsa Friberg



Joakim Sander

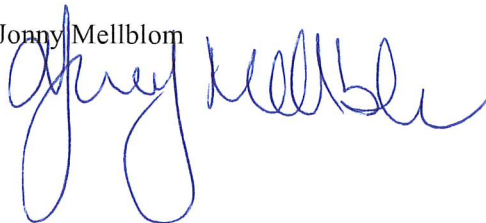
Glenn Ekvall



Ronny Andersson



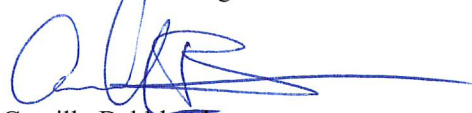
Jonny Mellblom



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-2-20

BoRevision i Sverige AB



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Lundius
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottningen i Landskrona, org.nr. 716406-8384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottningen i Landskrona för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Drottningen i Landskrona för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Landskrona den 2012- 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Lundius
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor