



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DROTTNINGEN

Styrelsen för HSB Brf Drottningen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag 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.

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.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020. Med anledning av coronapandemin genomfördes föreningsstämman via poströstning. Detta blev möjligt efter ändring av bostadsrättslagen under april och maj månad 2020. Antalet poströster som lämnades in var 45 st varav 2 st var ogiltiga. 15 personer var närvarande vid stämman. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 februari 2019.

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.

Fastigheten var för året 2020 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Styrelse under verksamhetsåret

Vald år

Ordförande	Ingvar Eriksson	2019 (2 år)
Vice ordförande	Margaretha Bardby	2019 (2 år)
Sekreterare	Glenn Ekvall	2020 (2 år)
Vice sekreterare	Leif Röiseth	2019 (2 år)
Ledamot	Jenny Hansson	2020 (2 år)
Ledamot	Ronny Andersson	2020 (1 år)
Suppleant	Åsa Friberg	2020 (1 år)
Suppleant	Sanela Dindic	2020 (2 år)

Utsedd av HSB Landskrona Sandra Lundkvist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingvar Eriksson, Margaretha Bardby, Leif Röiseth samt suppleanten Åsa Friberg.



Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Ingvar Eriksson, Margaretha Bardby, Glenn Ekvall och Ronny Andersson, två i förening.

Revisorer har varit Joakim Sander med Christer Lundius som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB fullmäktige har varit Ingvar Eriksson och Margaretha Bardby med Ronny Andersson och Leif Röiseth som suppleanter.

Valberedningen har varit Bengt Nilsson, ordförande, samt Ingrid Jönsson och Claes Laudon.

Vicevärd har varit Bengt Persson, HSB Landskrona

Föreningen har haft två anställda fram till och med 30 april 2019.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 188 816 kr och till valberedningen har utbetalats 10 323 kr.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ekonomi:

Årsavgiften för bostäderna lämnades oförändrad. Årsavgiften uppgick under året till i genomsnitt 702kr/kvm bostadslägenhetsyta. För 2021 höjs årsavgiften med 1 %.

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 69.286.426 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.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets verksamhet har varit förskonad från större renoveringar och reparationer. Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 8 september. Fastigheterna ansågs vid besiktningstillfället vara väl i fas med upprättad underhållsplan och ordningen inom området var god.

För första gången genomfördes en föreningsstämma genom poströstning. Detta kommer troligen att ske även under 2021. Detta för att minska smittspridningen i samhället.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.

Budgeten för år 2021 är en stark budget och i balans.

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

Kabel-TV nätet är i ständig förändring. Samtliga lägenheter är utrustade med digitalbox och programkort för att kunna se kanaler digitalt. I kabel-TV nätet finns också en informationskanal där styrelsen lämnar viktig information till de boende.

Styrelsen har aktivt arbetat med att se över gällande avtal och har skrivit om ett flertal sådana och därigenom kunnat sänka kostnaderna för föreningen.

Ny hantering av ärenden för bygglovsansökan är under framtagande, vilken är tänkt att underlätta för såväl de boende som i styrelsearbetet.

Föreningen fyllde 40 år under 2020 och det planerades en medlemsfest för att fira detta. Denna har dock flyttats på framtiden med anledning av coronapandemin.

En förändring av posthanteringen till de boende har aviserats från PostNord. Detta kommer att ske under första kvartalet 2021.

Framtagandet av en ny energideklaration och radonmätning i området har gjorts.

Trafikbommar och hinder har monterats vid samtliga infarter till lägenheterna från infartsgatan liksom fler fartdämpande hinder på infartsgatan, allt för att minska hastigheten och trafiken inne i området.



Framtida underhåll:

Kvarterslokalen kommer att genomgå en total renovering med start i januari 2021. Ventilation, belysning och akustiktak skall bytas. Väggar och tak skall målas i hela byggnaden.

Utbyte av ventilationen i lägenheterna planeras också 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.

En förstärkning av brandskyddet på och mellan fastigheterna/lägenheterna, kommer att påbörjas under våren 2021. För att få en bild av omfattningen på de åtgärder som kommer att krävas, kommer ett par lägenheter inledningsvis att fungera som "pilothus".

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 331. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 332, 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 även på föreningens hemsida på internet, www.hsb.se/landskrona/drottningen samt på informationskanalen i TV nätet och via 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 kommer information om träffar och tider att finnas anslagna.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 926	16 935	16 598	16 571	16 243
Resultat efter avskrivningar	5 650	6 329	5 517	4 066	581
Årets resultat	4 524	5 062	3 999	2 389	-1 345
Eget kapital	21 407	16 883	11 821	7 822	5 433
Balansomslutning	93 711	89 884	85 717	81 853	80 670
Soliditet (%)	23	19	14	10	7
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	702	701	689	689	675
Fond för yttre underhåll	11 653	6 527	1 777	0	0

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	6 527 391	1 112 996	5 062 490	16 883 277
Disposition av föregående års resultat:		4 125 433	937 057	-5 062 490	0
Extra avsättning till fond		1 000 000	-1 000 000		0
Årets resultat				4 524 175	4 524 175
Belopp vid årets utgång	4 180 400	11 652 824	1 050 053	4 524 175	21 407 452

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 050 053
årets vinst	4 524 175
	5 574 228

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-307 937
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	4 042 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	458 000
i ny räkning överföres	1 382 165
	5 574 228

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	16 926 154	16 934 773
Övriga rörelseintäkter	3	80 714	183 803
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 006 868	17 118 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 835 000	-7 772 478
Övriga externa kostnader	5	-954 006	-872 494
Personalkostnader	6	-244 114	-807 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 323 980	-1 337 079
Summa rörelsekostnader		-11 357 100	-10 789 591
Rörelseresultat		5 649 768	6 328 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	64 375	37 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 189 968	-1 304 230
Summa finansiella poster		-1 125 593	-1 266 495
Resultat efter finansiella poster		4 524 175	5 062 490
Resultat före skatt		4 524 175	5 062 490
Årets resultat		4 524 175	5 062 490



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 10

72 276 850

73 600 830

Summa materiella anläggningstillgångar

72 276 850

73 600 830

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

72 277 350

73 601 330

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 595

0

Övriga fordringar

12

11 044 544

15 933 670

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

370 749

337 706

Summa kortfristiga fordringar

11 421 888

16 271 376

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar HSB

14

10 000 000

0

Summa kortfristiga placeringar

10 000 000

0

Kassa och bank

Kassa och bank

11 477

11 746

Summa kassa och bank

11 477

11 746

Summa omsättningstillgångar

21 433 365

16 283 122

SUMMA TILLGÅNGAR

93 710 715

89 884 452

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		11 652 824	6 527 391
Summa bundet eget kapital		15 833 224	10 707 791
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 050 053	1 112 996
Årets resultat		4 524 175	5 062 490
Summa fritt eget kapital		5 574 228	6 175 486
Summa eget kapital		21 407 452	16 883 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	56 709 844	53 474 776
Summa långfristiga skulder		56 709 844	53 474 776
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 576 582	16 650 870
Leverantörsskulder		729 726	447 982
Skatteskulder		179 787	515 628
Övriga skulder	16	49 153	48 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 058 171	1 863 815
Summa kortfristiga skulder		15 593 419	19 526 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 710 715	89 884 452



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 krontal per småhus (8 349 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 21,4% 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 (55 749 579 kr fg år)

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	16 835 952	16 835 952
Överlåtelseavgift	15 379	17 445
Pantförskrivningsavgift	16 491	16 195
Markhyra	2 104	2 080
Tvättstugeavgifter	17 315	17 481
Bastuavgifter	133	0
Gemensamhetslokal	38 780	45 620
	16 926 154	16 934 773

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Påminnelseavgift	3 450	2 400
Öresavrundning	1	-1
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	0	131 300
Erhållna bidrag	0	47 120
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	12 063	2 149
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar	0	835
Bonus	65 200	0
	80 714	183 803

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-20 282	-4 781
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-999 105	-711 109
Serviceavtal	-23 254	-23 809
Reparationer, bostäder	-1 064 916	-200 876
Planerat UH bostäder	-307 937	-374 567
Elavgifter för drivkraft och belysning	-321 679	-324 277
Uppvärmning, fjärrvärme	-2 487 780	-2 496 905
Vatten	-1 075 928	-985 960
Sophämtning	-192 282	-189 156
Fastighetsförsäkringar	-238 886	-223 259
Kabel-TV	-277 660	-314 648
Fastighetsskatt	-1 545 217	-1 545 216
Städ	-73 520	-109 828
Övrig renhållning	-75 936	-104 779
Bevakningskostnader	-130 618	-163 308
	-8 835 000	-7 772 478



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	-33 275	-17 796
Förbrukningsmaterial	-2 073	-11 677
Telefon	-5 215	-6 500
Postbefordran	-6 078	-8 765
Revisionsarvoden	-19 475	-21 448
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-329 072	-321 481
Överlåtelseavgift	-15 277	-21 992
Pantförskrivningsavgift	-18 890	-15 808
Konsultarvoden	-185 157	-117 341
Bankkostnader	-8 485	-10 392
Föreningsstämma/styrelsemöte	-1 600	-21 262
Föreningsverksamhet	-3 897	-24 746
Medlemsavgift HSB	-72 100	-72 100
Övriga kostnader	-9 698	-12 158
Lämnade bidrag och gåvor	-7 404	-5 529
Drivmedel	0	-7 203
Försäkring och skatt på fordon	981	-937
Kontorsmateriel och trycksaker	-4 640	-499
Avtal vicevårdsuppdrag	-214 500	-163 592
Medlems- och föreningsavgifter	-6 813	-6 813
Fritidsverksamhet	-11 338	-3 654
Resekostnader, biljetter	0	-201
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	-600
	-954 006	-872 494

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	0	-333 334
Arvode föreningsvalda revisorer	-9 500	-15 640
Styrelsearvoden	-188 816	-172 578
Övriga arvoden	-10 323	-12 559
Arbetsgivaravgifter anställda	-35 475	-163 913
Uttagsskatt	0	-109 516
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-244 114	-807 540

Medelantalet anställda har under året varit 0. Föregående år var medelantalet anställda 0,7.



Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	14 333	37 735
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar HSB	50 042	0
	64 375	37 735

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på banksskulder	-1 187 646	-1 304 075
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-155
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-2 322	0
	-1 189 968	-1 304 230

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 595 877	80 595 877
Mark	14 416 440	14 416 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 012 317	95 012 317
Ingående avskrivningar	-21 411 487	-20 087 508
Årets avskrivningar	-1 323 980	-1 323 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 735 467	-21 411 487
Utgående redovisat värde	72 276 850	73 600 830
Taxeringsvärden byggnader	144 739 000	144 739 000
Taxeringsvärden mark	61 290 000	61 290 000
	206 029 000	206 029 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	73 819 600	73 819 600
	73 819 600	73 819 600



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 340	1 280
Avräkningskonto HSB	11 043 204	15 932 390
	11 044 544	15 933 670

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	243 499	238 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 608	98 820
Upplupna ränteintäkter	12 642	0
	370 749	337 706

Not 14 Kortfristiga placeringar HSB Landskrona

Kortfristig placering hos HSB Landskrona belopp 10 000 000, bindningstid 6 månader, ränta 0,41 %

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

12 576 582 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. 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 65 090 086 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	12 576 582	16 650 870
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	56 709 844	49 481 202
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	0	3 993 574
	69 286 426	70 125 646



Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-29 228	-29 017
Lagstadgade sociala avgifter	-19 925	-19 087
	-49 153	-48 104

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-1 371 572	-1 329 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-566 061	-410 047
Upplupna räntekostnader	-120 538	-124 389
	-2 058 171	-1 863 815

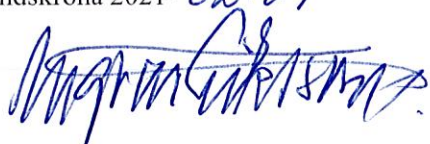


Not Eventualförpliktelser

Inga Eventualförpliktelser i år. Fg år: Fastigo 13 626 kr.

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 2021- 02-09



Ingvar Eriksson
Ordförande



Glenn Ekvall



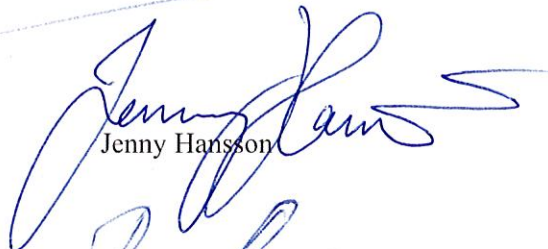
Leif Röiset



Sandra Lundkvist



Margaretha Bardby



Jenny Hansson



Ronny Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 2-22

BoRevision i Sverige AB



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Joakim Sander
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 revisionssed 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Drottningen i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

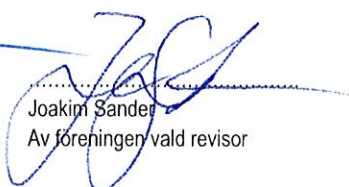
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 22/2-2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Joakim Sander
Av föreningen vald revisor

[illegible]

Anteckningar

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 panter: 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