

HSB Brf Drottningstaden i Lund

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

HSB Brf Drottningstaden i Lund

745000-2113

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Drottningstaden i Lund, 745000-2113, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Åke Larsson	Ordförande	2022
Hans Holmberg	Vice ordförande	2021
Jessica Allmark	Sekreterare	2021
Jonas Eriksson	Vice sekreterare	2022
Calle Håkansson	Ledamot	2021
Charlotte Persson	HSB-Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Josefin Nitare Schroeder	Suppleant	2021
Vesa Leppänen	Suppleant	2022
Amir Armfalk	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Sven Sjölin	Föreningsvald revisor	2021
BoRevision i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Bengt Linné	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Simin Yahoo	Sammankallande	2021
Anna Ekwall		2021
Anette Mårtensson		2021
Ledamöter i HSB Skåne		
Sven Sjölin		2021
Anna-Karin Levenstam	Suppleant	2021

AL

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet två i förening av Hans Holmberg, Calle Håkansson, Per Olof Jörgensen och Åke Larsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Drottning Josefina 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adresser är Sofiaparken 3 och 5.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 11 parkeringsplatser och 31 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok
42	36

Total tomtarea:	9151 kvm
Total bostadsarea:	6096 kvm
Total lokalarea:	157 kvm
Total garagearea:	558 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Lunds Massagecenter	78,5 kvm
Föreningslokal	78,5 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
E.ON & Energi Sverige
Krafringen Nät
Krafringen Nät
Örestads Bevakning
HSB Skåne
Anticimex
Krafringen Nät
Skånska Högtrycksspolarna

Vicevärd
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Elavtal avseende nät
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal VA //

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 867 kr. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-14 och som revideras löpande.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 172 482 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 28 kr per kvm. Under de närmsta tre åren skall enligt underhållsplan bland annat tvättutrustning bytas ut, avloppsledningar spolras och entrédörrar lackas.

Utvändigt kommer avlopps- och dräneringsledningar att läggas om, samtidigt görs en översyn av utvändigt miljö samt asfaltering. Detta kommer att göras genom upplåning och läggas som en investering med avskrivning. Arbetet beräknas påbörjas under 2021.

Tidigare utfört underhåll	År
Nya avlopps- och vattenstammar samt renovering badrum	1996
Nya tamburdörrar s.k. säkerhetsdörrar	2006
Tvättning av väggar i trapphus och komplettering av handledare	2006
Nya fönster och balkongdörrar	2009
Rengöring och omfogning av fasader	2009
Utbyte av eternitplattor på yttertak till brädning med papp samt tilläggsisolering vind	2009
Nya entrédörrar med dörröppningsautomatik	2009
Renovering av balkongplattor och nya balkongfronter	2009
Nytt miljöhus	2009
Ny jordad elinstallation med jordfelsbrytare i hela fastigheten, även i lägenheter	2012
Byte av reglerventiler för värme, termostatventiler på radiatorer samt injustering av värme	2012
Underjordiska behållare för mat- och restavfall efter krav på sopsortering	2013
Renovering av föreningslokal	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020, samt extra föreningsstämma den 23 september 2020. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Vid extrastämman 2020-09-23 beslutades att föreningen skulle teckna avtal med Ownit om gruppanslutning av föreningen för bredbandsleverans med debitering till varje hushåll.

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta. //

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.

24 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 128 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 861	3 814	3 807	3 775
Resultat efter finansiella poster	586	275	362	326
Förändring av underhållsfond	172	152	95	39
Resultat efter fondförändringar	416	123	267	287
Soliditet %	22	19	18	15
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	483	479	474	456
Driftskostnad, kr / kvm	323	351	304	350
Ränta, kr / kvm	23	29	28	31
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	28	24	29	24
Lån, kr / kvm	2 601	2 770	2 887	3 024
Snittränta (%)	0,89	1,03	0,98	0,97

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	153 400	2 793 374	855 506	274 941
Disposition enligt föreningsstämma			274 941	-274 941
Avsättning till underhållsfond		172 482	-172 482	
Årets resultat				585 745
Vid årets slut	153 400	2 965 856	957 965	585 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 130 447
Årets resultat före fondförändring	585 745
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-172 482
Summa över/underskott	1 543 710

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 543 710
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 118 821	3 094 477
Övriga rörelseintäkter	3	741 906	719 777
Summa rörelseintäkter		<u>3 860 727</u>	<u>3 814 254</u>
		3 860 727	3 814 254
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-58 867	-53 403
Planerat underhåll	5	-	-26 286
Driftskostnader	6	-2 022 453	-2 191 946
Övriga kostnader	7	-187 635	-217 610
Personalkostnader	8	-104 290	-122 666
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-757 055	-748 714
Summa rörelsekostnader		<u>-3 130 300</u>	<u>-3 360 625</u>
Rörelseresultat		<u>730 427</u>	<u>453 629</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		135	160
Räntekostnader		-144 817	-178 848
Summa finansiella poster		<u>-144 682</u>	<u>-178 688</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>585 745</u>	<u>274 941</u>
Resultat före skatt		<u>585 745</u>	<u>274 941</u>
Årets resultat		<u>585 745</u>	<u>274 941</u>

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	18 764 231	19 512 945
Inventarier, maskiner och installationer	11	114 856	-
		<u>18 879 087</u>	<u>19 512 945</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 879 587</u>	<u>19 513 445</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		97 728	67 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	124 006	76 876
		<u>221 734</u>	<u>144 788</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	2 425 322	2 290 718
Summa omsättningstillgångar		<u>2 647 056</u>	<u>2 435 506</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 526 643</u>	<u>21 948 951</u>

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 400	153 400
Underhållsfond		2 965 856	2 793 374
		<u>3 119 256</u>	<u>2 946 774</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		957 965	855 506
Årets resultat		585 745	274 941
		<u>1 543 710</u>	<u>1 130 447</u>
Summa eget kapital		<u>4 662 966</u>	<u>4 077 221</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 130 533	17 318 937
		<u>6 130 533</u>	<u>17 318 937</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 132 924	-
Leverantörsskulder		87 227	92 511
Medlemmarnas reparationsfond		174 643	175 728
Skatteskulder		9 988	-17 685
Övriga skulder		3 339	3 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	325 023	298 900
		<u>10 733 144</u>	<u>552 793</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 526 643</u>	<u>21 948 951</u>

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	730 427	453 629
Avskrivningar	757 055	748 713
	1 487 482	1 202 342
Erhållen ränta	135	160
Erlagd ränta	-144 817	-178 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 342 800	1 023 655
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-76 946	-72 677
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	47 427	143 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313 281	1 094 476
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-123 197	-
Försäljning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 197	1 000 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 530 533	-
Amortering av låneskulder	-8 586 013	-731 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 055 480	-731 521
Årets kassaflöde	134 604	1 362 955
Likvida medel vid årets början	2 290 718	927 763
Likvida medel vid årets slut	2 425 322	2 290 718

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. *u*

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

1,0%-5,0%

Markanläggningar

5,0% *KL*

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 946 781	2 917 560
Hyror lokaler	39 120	44 520
Hyror p-platser/garage	132 920	132 397
Summa	3 118 821	3 094 477

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	699 984	699 984
Gemensamhetslokal	1 000	2 000
Överlåtelseavgifter	15 319	2 326
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 669	10 681
Övriga intäkter	15 934	4 786
Summa	741 906	719 777

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	21 291
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 326	8 546
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 619	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 047	7 510
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 914	3 125
VA & sanitet, installationer	1 313	-
Värme, installationer	1 750	-
El, installationer	-	5 401
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 457	1 625
Huskropp	-	2 375
Markytor	-	3 530
Vattenskador	8 441	-
Summa	58 867	53 403

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
P-platser/garage	-	26 286
Summa	-	26 286

h

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	119 812	115 756
Teknisk förvaltning	623 524	780 000
Fastighetsförvaltning utöver avtal	6 074	36 698
Städning	-	2 750
Sotning	-	10 460
Besiktningskostnader	24 875	-
Bevakningskostnader	4 958	3 938
Snöröjning	3 750	40 731
Serviceavtal	50 903	8 397
Förbrukningsmaterial	29 690	16 619
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	42 125
El	114 745	116 730
Uppvärmning	657 758	638 437
Vatten och avlopp	165 414	161 805
Avfallshantering	115 318	114 017
Försäkringar	57 631	53 885
Systematiskt brandskyddsarbete	7 006	8 705
Kabel-TV	40 994	40 894
Summa	2 022 453	2 191 946

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 238	25 309
Kontorsmaterial och trycksaker	948	556
Tele och post	8 030	10 118
Ekonomisk förvaltning	82 552	81 252
Övriga förvaltningskostnader	30 757	56 289
Revision	10 800	9 638
Jurist- och advokatkostnader	22 206	-
Bankkostnader	2 525	574
IT-tjänster	179	1 284
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	25 400	29 465
Summa	187 635	217 610

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	80 003	95 570
Föreningsvald revisor	5 723	4 560
Valberedning	3 132	-
Utbildning	-	1 369
Summa	88 858	101 499
Sociala avgifter	15 432	21 168
Summa	104 290	122 666

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	734 475	734 475
Markanläggningar	14 239	14 239
Inventarier, maskiner och installationer	8 341	-
Summa	757 055	748 714

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	31 183 394	31 183 394
-Mark	139 000	139 000
-Markanläggningar	284 781	284 781
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	31 607 175	31 607 175
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 994 301	-11 259 826
-Markanläggningar	-99 929	-85 690
	-12 094 230	-11 345 516
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-734 475	-734 475
-Årets avskrivning på markanläggning	-14 239	-14 239
	-748 714	-748 714
<i>Utgående avskrivningar</i>	-12 842 944	-12 094 230
 Redovisat värde	18 764 231	19 512 945
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 454 618	19 189 093
Mark	139 000	139 000
Markanläggningar	170 613	184 852
 Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	835 000	835 000
Totalt taxeringsvärde	88 835 000	88 835 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>48 835 000</i>	<i>48 835 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	123 197	-
	123 197	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	123 197	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 341	-
	-8 341	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-8 341	-
 Redovisat värde	114 856	-

1

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	124 006	76 876
Summa	124 006	76 876

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 425 322	2 290 718
Summa	2 425 322	2 290 718

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 132 924	7 886 013
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 130 533	9 432 924
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 263 457	17 318 937

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 263 457	17 318 937
Summa	16 263 457	17 318 937

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	Löst	Löst	7 530 533	-	7 530 533	-
Stadshypotek	0,95 %	2021-03-01	9 788 404	-	355 480	9 432 924
SEB	0,70 %	2023-01-28	-	6 830 533	-	6 830 533
Summa			17 318 937	6 830 533	7 886 013	16 263 457

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 733	21 430
Förutbetalda intäkter	174 891	153 217
Upplupna revisionsarvoden	10 200	9 400
Upplupna driftskostnader	132 199	114 853
Summa	325 023	298 900

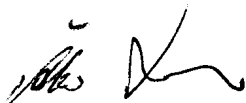
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 268 000	23 268 000
Summa ställda säkerheter	23 268 000	23 268 000

Underskrifter

Lund, 2021-03-25



Åke Larsson
Styrelseordförande



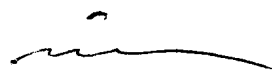
Hans Holmberg



Jessica Allmark



Jonas Eriksson



Calle Håkansson



Charlotte Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-18
BoRevision i Sverige AB



Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven Sjölin
Föreningsrevisor

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 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 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 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 kontrollen som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lund den 16/3 2021

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Sjöin
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

