



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Drottninggården i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Drottninggården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2329 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Drottning Blanka 1	1952-01-01	1953

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	105
6	garageplatser	0
8	p-platser	0
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3686
1	Förråd	4
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>3795</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 8 st 2 rok, 14 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Förråd 1

Det har förelegat oklarheter rörande huruvida de av föreningens kombinationslägenheter som ursprungligen bestod av en huvudlägenhet och ett annex är att betrakta som en eller två bostadsrätter. Efter dom i Lunds tingsrätt 2017-06-30 (Mål nummer T 3262-16) fastställdes att i ett fall rörde det sig om två bostadsrätter. Antal bostadsrätter har därför ökat från 72 till 76 stycken under 2022.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Bylén	Ordförande	2017-10-09	2022-05-17
Yvonne Bylén	Ledamot	2022-05-17	2023-05-31
Anders Bergman	Ordförande	2022-05-17	2023-05-31
Anders Bergman	Ledamot	2020-05-27	2022-05-17
Ingegerd Ehn	Ledamot	2020-05-27	2022-05-17
Ewa Björnberg	Ledamot	2022-05-17	2024-05-01
Margit Jönsson	Ledamot	2021-05-25	2023-05-31
Kerstin Gidlöf	Ledamot	2022-05-17	2024-05-01
Olof Carrillo Lundell	Ledamot	2022-05-17	
Lukas Wahl	Ledamot	2021-05-25	2023-05-31
Christoffer Stenström	Ledamot	2019-05-22	
Alexandra Rojas Mullor	Ledamot	2022-05-17	2024-05-01
Morgan Johansson	Suppleant	2021-05-25	2022-05-17
Emma Månsson	Suppleant	2020-05-27	2022-05-17
William Hemgren	Suppleant	2021-05-25	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Bergman, Yvonne Bylén, Margit Jönsson, Lukas Wahl. Olof Carrillo Lundell har lämnat föreningen 2023-03-24.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ewa Björnberg, Margit Jönsson, Anders Bergman, Lukas Wahl.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Patrik Sourander med Arne Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Morgan Johansson, Mats Lieberg, Aboma Merdasa och Lena Thomasson(sammanställande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 17 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

Avgiften för 2023 höjdes med 5% den 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-10-04 av styrelsen tillsammans med Agile Fastighetservice. Vid besiktningen framkom enbart mindre brister som har åtgärdats under 2022 eller kommer att åtgärdas under 2023.

Under verksamhetsåret har det bytts reglerventiler för varmvattencirkulationen och dessa har även injusterats.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1987	Trapphus
1994	Stammar
1994	Elstammar
1999	Garage
2008/2009	Tak, fasad och balkonger
2017	Fönster
2018	Totalrenovering av värmesystemet
2019	Omfattande takarbeten och arbeten för taksäkerhet
2019	Byte av garagedörrar

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2023	Byte av lägenhetsdörrar
2023	Byte av källardörrar

Om ekonomin tillåter planerar föreningen även att renovera trapphusen samt att byta entrédörrar till fastigheterna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	246	262	202	232
Skuldsättning, kr/kvm	4 726	4 813	4 901	4 989	5 077
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	201	204	196	174	204
Driftskostnad, kr/kvm	457	445	393	431	393
Årsavgifter, kr/kvm	770	763	755	719	704
Totala intäkter, kr/kvm	797	792	783	745	727
Nettoomsättning, tkr	3 023	2 991	2 959	2 826	2 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	419	418	483	286	493
Soliditet, %	18	16	14	12	11

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	79 690	0	0	79 690
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 071 215	0	781 006	3 852 221
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 150 905</b>	<b>0</b>	<b>781 006</b>	<b>3 931 911</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-37 911	418 434	-781 006	-400 483
Årets resultat, kr	418 434	-418 434	418 891	418 891
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>380 523</b>	<b>0</b>	<b>-362 115</b>	<b>18 408</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 531 428</b>	<b>0</b>	<b>418 891</b>	<b>3 950 319</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 860 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 994 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	380 523
Årets resultat, kr	418 892
Reservation till underhållsfond, kr	-860 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 994
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>18 409</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>18 409</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 023 361	2 991 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-898	12 636
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 022 463</b>	<b>3 003 982</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 648 178	-1 687 965
Underhåll enligt plan	Not 5	-78 994	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-94 534	-109 773
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-123 845	-123 974
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-512 097	-515 090
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 457 647</b>	<b>-2 436 802</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>564 816</b>	<b>567 180</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 986	-148 746
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-145 924</b>	<b>-148 746</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>418 892</b>	<b>418 434</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 921 125	20 433 222
Pågående nyanläggningar	Not 10	35 150	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 956 275</b>	<b>20 433 222</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 956 775</b>	<b>20 433 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 257	3 570
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	61 343	61 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	37 705	36 458
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 305</b>	<b>101 309</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 468 635	1 804 165
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 468 635</b>	<b>1 804 165</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 574 940</b>	<b>1 905 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 531 715</b>	<b>22 339 196</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 690	79 690
Fond för yttre underhåll		3 852 221	3 071 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 931 911</b>	<b>3 150 905</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-400 483	-37 911
Årets resultat		418 892	418 434
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 408</b>	<b>380 522</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 950 319</b>	<b>3 531 427</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 320 000	17 910 473
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 320 000</b>	<b>17 910 473</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 590 473	334 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	86 297	86 297
Leverantörsskulder		124 633	101 817
Aktuell skatteskuld	Not 17	36 844	6 301
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 406	6 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	411 743	361 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 261 396</b>	<b>897 296</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 581 396</b>	<b>18 807 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 531 715</b>	<b>22 339 196</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 838 744	2 811 268
Hysesintäkt lokaler	13 224	13 092
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 760	68 040
Hysesintäkt övrigt	1 694	1 428
Hysesrabatter	-110	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	77 176	75 152
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 873	22 366
	<b>3 023 361</b>	<b>2 991 346</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	-898	12 636
	<b>-898</b>	<b>12 636</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-189 039	-153 961
El	-109 692	-87 957
Uppvärmning	-526 787	-563 335
Vatten	-126 151	-122 100
Renhållning	-73 543	-59 587
TV, bredband, iptelefoni	-109 565	-108 434
Förvaltningskostnader	-333 928	-387 782
Försäkringar	-38 104	-32 151
Fastighetsskatt	-122 688	-90 990
Övriga driftskostnader	-18 681	-81 669
	<b>-1 648 178</b>	<b>-1 687 965</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-78 994	0
	<b>-78 994</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 657	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 052	-12 453
Kostnader överlåtelse och panter	-34 823	-30 623
Föreningsverksamhet	-500	-375
Kontorsutrustning och -material	-249	0
Konsulter	-5 444	-11 875
Förbrukningsinventarier	-9 209	-22 572
Medlemsavgifter HSB	-22 600	-22 000
	<b>-94 534</b>	<b>-109 773</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-100 000	-100 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-19 845	-19 974
	<b>-123 845</b>	<b>-123 974</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-512 097	-515 090
	<b>-512 097</b>	<b>-515 090</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 713 575	26 713 575			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 709 575	2 709 575			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 423 150</b>	<b>29 423 150</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-8 989 928	-8 474 838			
Årets avskrivningar byggnader	-512 097	-515 090			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 502 025</b>	<b>-8 989 928</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 921 125</b>	<b>20 433 222</b>			
Redovisade värden byggnader	17 211 550	17 723 647			
Redovisade värden mark	2 709 575	2 709 575			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1953	38 000 000	38 000 000	76 000 000	54 000 000
Lokaler		260 000	0	260 000	345 000
		<b>38 260 000</b>	<b>38 000 000</b>	<b>76 260 000</b>	<b>54 345 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				19 415 000	19 415 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>19 415 000</b>	<b>19 415 000</b>
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Årets Investering	35 150	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>35 150</b>	<b>0</b>			
Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte.					
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	61 343	61 281			
	<b>61 343</b>	<b>61 281</b>			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	9 530	9 006			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	28 175	27 452			
	<b>37 705</b>	<b>36 458</b>			
<b>Not 14 BANK</b>					
Sparbanken Skåne	2 468 635	1 804 165			
	<b>2 468 635</b>	<b>1 804 165</b>			

2022-12-31 2021-12-31

## Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebelopp	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,65%	2023-12-08	5 280 000	80 000
SEB		0,65%	2023-12-28	4 210 473	154 000
SEB		0,87%	2024-06-28	1 090 000	20 000
SEB		1,02%	2025-02-28	3 330 000	0
SEB		0,86%	2025-09-28	2 000 000	80 000
SEB		0,91%	2025-10-28	2 000 000	0
				<b>17 910 473</b>	<b>334 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 320 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 490 473

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 590 473**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 336 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 240 473

## Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	86 297	97 886
Uttag	0	-11 589
	<b>86 297</b>	<b>86 297</b>

## Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	36 844	6 301
	<b>36 844</b>	<b>6 301</b>

## Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	11 406	6 910
	<b>11 406</b>	<b>6 910</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 908	93 171
Upplupna räntekostnader	5 495	5 591
Upplupen revision	9 694	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	257 309	221 678
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 337	32 118
	<b>411 743</b>	<b>361 970</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Alexandra Rojas Mullor

.....  
Anders Bergman

.....  
Christoffer Stenström

.....  
Ewa Björnberg

.....  
Kerstin Gidlöf

.....  
Lukas Wahl

.....  
Margit Jönsson

.....  
Olof Carrillo Lundell

.....  
Yvonne Bylén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Sourander  
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottninggården i Lund, org.nr. 745000-2329

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottninggården i Lund 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 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 revisionsssed 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Drottninggården i Lund 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 / 2023

.....  
Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Patrik Sourander  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Drottninggården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS BERGMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:42:54



**MARGIT JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:31:29



**KERSTIN GIDLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 18:26:17



**ALEXANDRA ROJAS MULLOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:55:13



**YVONNE BYLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:37:12



**CHRISTOFFER STENSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 13:04:25



**EWA BJÖRNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 16:08:20



**LUKAS WAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:54:23



**OLOF CARRILLO LUNDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:44:42



**PATRIK SOURANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 09:25:59



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 10:01:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Drottninggården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK SOURANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 09:26:54



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 10:01:27



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.