



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Drottningen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Drottningen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockrosen 1		1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten Stockrosen 1 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	245
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1156
12	p-platser	0
Totalt 37 objekt		1401

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 10 st 2 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Hammarlund	Ordförande	2022-01-01	2022-06-07
Bengt Hammarlund	Ledamot	2022-06-07	2022-08-16
Henrik Forsberg	Ordförande	2022-06-07	
Elisabeth Stenberg	Ledamot	2022-06-07	
Bengt Karlström	Ledamot	2022-01-01	
Nanne Bergstrand	Ledamot	2022-01-01	
Anders Wahlberg	Ledamot	2022-06-07	
Linda Etedi	Ledamot	2022-01-01	
Josefine Fridell	Ledamot	2022-01-01	2022-06-07
Zerdesht Saleh	Ledamot	2022-01-01	
Nellie Lindéen	Ledamot	2022-01-01	2022-06-07
Fanny Magnusson	Ledamot	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Wahlberg, Elisabeth Stenberg, Linda Etedi och Henrik Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Bengt Hammarlund, Bengt Karlström, Nanne Bergstrand, Linda Etedi, Josefine Fridell och Henrik Forsberg.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Lina Rehnman med John Petersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Henrik Forsberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-11-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Byte av vatten- och avloppsstammar
1986	Fasadrenovering och tilläggsisolering
1986	Nya el-centraler och ledningar
2001	installation av bredband
2006	Byte av yttre fönsterbåge
2009	Målning av fasader
2010	Nya takfläktar och spiskåpor
2015	Obligatorisk ventilationskontroll lokaler
2016	Obligatorisk ventilationskontroll lägenheter
2017	Nya entrédörrar
2018	Energideklaration
2019	Anläggning av 12 parkeringsplatser
2021	Stambyte i källaren, renovering av tvättstuga, nya källarförråd, klinker i källargången, ledbelysning i källaren
2021	Byte av ytterbelysning till led
2022	Byte av dörrar till soprum, nya cykelställ och bygge av träningsgym i källaren

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

Årtal	Ändamål
2024	Putsning av fasad samt målning av takdetaljer, vindskivor och skärmtak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	254	246	292	162	282
Skuldsättning, kr/kvm	4 378	4 495	3 237	3 318	3 159
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	238	232	205	218	218
Driftskostnad, kr/kvm	473	496	442	509	615
Årsavgifter, kr/kvm	916	916	907	866	849
Totala intäkter, kr/kvm	916	922	912	859	866
Nettoomsättning, tkr	1 284	1 289	1 278	1 203	1 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	132	258	18	-154
Soliditet, %	19	18	22	17	18

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.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 495	0	0	27 495
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	118 235	0	0	118 235
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	839 065	0	3 946	843 011
S:a bundet eget kapital, kr	984 795	0	3 946	988 741
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	334 246	132 494	-3 946	462 794
Årets resultat, kr	132 494	-132 494	30 697	30 697
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	466 740	0	26 751	493 491
S:a eget kapital, kr	1 451 535	0	30 697	1 482 232

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 054 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	466 740
Årets resultat, kr	30 697
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 054
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	493 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	493 491

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 283 518	1 291 366
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 283 518	1 291 366
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-662 663	-695 451
Underhåll enligt plan	Not 4	-131 054	-28 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 725	-144 472
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-40 547	-35 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 656	-183 031
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 177 645	-1 086 670
RÖRELSERESULTAT		105 873	204 696
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		694	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 870	-72 502
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 176	-72 202
ÅRETS RESULTAT		30 697	132 494

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 010 275	7 193 306
Inventarier och installationer	Not 9	46 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 056 775	7 193 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 057 275	7 193 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		47	0
Avräkningskonto HSB		738 106	755 907
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 010	3 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 266	34 121
Summa kortfristiga fordringar		778 429	793 791
Summa omsättningstillgångar		778 429	793 791
SUMMA TILLGÅNGAR		7 835 704	7 987 597

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 495	27 495
Upplåtelseavgifter		118 235	118 235
Fond för yttre underhåll		843 011	839 065
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>988 741</u>	<u>984 795</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		462 794	334 246
Årets resultat		30 697	132 494
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>493 491</u>	<u>466 740</u>
Summa eget kapital		<u>1 482 232</u>	<u>1 451 535</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>4 024 507</u>	<u>6 133 221</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 024 507</u>	<u>6 133 221</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 108 714	164 000
Leverantörsskulder		67 633	81 468
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 058	3 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>148 560</u>	<u>153 891</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 328 965</u>	<u>402 841</u>
Summa skulder		<u>6 353 472</u>	<u>6 536 062</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 835 704</u>	<u>7 987 597</u>

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: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 059 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 058 736	1 058 736
Årsavgifter lokaler	190 308	190 308
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 200	28 800
Hysesintäkt övrigt	0	2 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 998
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 274	6 664
Övriga fakturerade kostnader	0	400
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1 960
	1 283 518	1 291 366
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 579	-37 431
Ventilationsrensning	0	-2 595
El	-77 707	-54 963
Uppvärmning	-188 769	-199 178
Vatten	-66 933	-70 738
Renhållning	-36 452	-36 452
TV, bredband, iptelefoni	-37 951	-37 942
Obligatoriska besiktningar	-17 338	-3 125
Serviceavtal	0	-4 565
Förvaltningskostnader	-154 206	-182 374
Försäkringar	-9 299	-10 709
Fastighetsskatt	-46 177	-44 457
Övriga driftskostnader	-8 252	-10 922
	-662 663	-695 451
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-55 579	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-75 475	0
Underhåll övrigt	0	-28 438
	-131 054	-28 438
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 975	-10 450
Övriga förvaltningskostnader	-114 171	-112 116
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-238
Kostnader överlåtelse och panter	-8 918	-7 126
Föreningsverksamhet	-920	0
Förbrukningsinventarier	-349	0
Medlemsavgifter HSB	-13 392	-13 217
Stämma och styrelse	0	-700
Kundförluster m m	0	-625
	-148 725	-144 472

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 950	-23 600
Övriga arvoden	-2 000	-3 600
Revisionsarvode	-2 500	-2 000
Sociala avgifter	-6 597	-6 078
Utbildning	-500	0
	-40 547	-35 278
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-162 350	-162 350
Markanläggningar	-20 681	-20 681
Installationer och inventarier	-11 625	0
	-194 656	-183 031

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 238 319	7 062 252
Årets investering byggnader	0	2 176 067
Ingående anskaffningsvärde mark	23 800	23 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	413 625	413 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 675 744	9 675 744

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 420 395	-2 258 045
Årets avskrivningar byggnader	-162 350	-162 350
Ingående avskrivningar markanläggningar	-62 043	-41 362
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 681	-20 681
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 665 469	-2 482 438

Utgående redovisat värde

7 010 275

7 193 306

Redovisade värden byggnader	6 655 574	6 817 924
Redovisade värden mark	23 800	23 800
Redovisade värden markanläggningar	330 901	351 582

Fastighetsbeteckning: Stockrosen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	13 800 000	7 400 000	21 200 000	19 200 000
Lokaler	1986	929 000	195 000	1 124 000	1 090 000
		14 729 000	7 595 000	22 324 000	20 290 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	6 872 000	6 872 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 872 000	6 872 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	58 125	0
Utgående anskaffningsvärden	58 125	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 625	0
Utgående avskrivningar	-11 625	0
Utgående redovisat värde	46 500	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	4 010	3 763		
	4 010	3 763		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	12 207	11 242		
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	9 490	9 487		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 569	13 392		
	36 266	34 121		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB	1,23%	2023-10-30	1 410 000	30 000
Stadshypotek AB	1,16%	2025-10-30	1 050 507	30 000
Stadshypotek AB	1,24%	2026-03-30	1 328 000	48 000
Stadshypotek AB	1,18%	2023-10-30	596 714	32 000
Stadshypotek AB	1,25%	2024-12-01	1 748 000	24 000
			6 133 221	164 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 024 507
Nästa års amortering av långfristig skuld				102 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 006 714
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 108 714
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				656 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 313 221
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			4 058	3 482
			4 058	3 482

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 357	37 321
Upplupna räntekostnader	8 212	10 278
Upplupen revision	10 800	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	87 066	90 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 125	5 188
	148 560	153 891

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Wahlberg

Bengt Karlström

Elisabeth Stenberg

Fanny Magnusson

Henrik Forsberg

Linda Etedi

Nanne Bergstrand

Zerdesht Saleh

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

Lina Rehnman

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottningen i Kalmar, org.nr. 732400-0632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottningen i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 Drottningen i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lina Rehnman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

HENRIK FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 14:07:26



ZERDESHT SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:49:25



FANNY MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 16:26:47



LINDA ETEDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:15:51



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:41:19



ANDERS WAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:44:07



NANNE BERGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 08:34:56



ELISABETH STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:31:45



LINA REHNMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 09:55:48



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 10:54:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LINA REHNMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 09:55:03



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 10:54:15



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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