



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 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

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 1 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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.
Henrik Forsberg	Ordförande	2023-01-01	
Elisabeth Stenberg	Ledamot	2023-01-01	2023-06-27
Bengt Karlström	Ledamot	2023-01-01	
Nanne Bergstrand	Ledamot	2023-01-01	
Anders Wahlberg	Ledamot	2023-01-01	2023-06-27
Linda Etedi	Ledamot	2023-01-01	2023-06-27
Frida Lindberg	Ledamot	2023-06-27	
Zerdesht Saleh	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Daniel Krudtaa	Ledamot	2023-06-27	
Fanny Magnusson	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Karlström, Nanne Bergstrand, Fanny Magnusson och Henrik Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Frida Lindberg, Henrik Forsberg och Daniel Krudtaa, två i förening.

Revisorer har varit Farrah Subh vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Henrik Forsberg (ordförande) och Daniel Krudtaa, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8,4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-12.

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
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
2022	Obligatorisk ventilationskontroll

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

Årtal	Ändamål
2024	Underhåll av fasad
2025	Byte av takfläktar
2026	Ommålning av trapphus, byte av lägenhetsdörrar och radiatorer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	252	254	246	292	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 261	4 378	4 495	3 237	3 318
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 261	4 378	4 495	3 237	3 318
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	236	238	232	205	218
Årsavgifter, kr/kvm	927	892	892	883	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	959	916	922	912	859
Nettoomsättning, tkr	1 327	1 284	1 291	1 278	1 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	136	31	132	258	18
Soliditet, %	21	19	18	22	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. i årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	843 011	0	99 981	942 992
S:a bundet eget kapital, kr	988 741	0	99 981	1 088 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	462 794	30 697	-99 981	393 511
Årets resultat, kr	30 697	-30 697	135 855	135 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	493 491	0	35 874	529 366
S:a eget kapital, kr	1 482 232	0	135 855	1 618 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 019 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	493 492
Årets resultat, kr	135 855
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 019
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	529 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	529 366

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 326 747	1 283 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 134	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 342 881	1 283 518
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-697 009	-662 663
Underhåll enligt plan	Not 5	-22 019	-131 054
Övriga externa kostnader	Not 6	-163 109	-148 725
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-44 117	-40 547
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-194 656	-194 656
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 120 910	-1 177 645
RÖRELSERESULTAT		221 971	105 873
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		190	694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 306	-75 870
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-86 116	-75 176
ÅRETS RESULTAT		135 855	30 697

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 827 244	7 010 275
Inventarier och installationer	Not 10	34 875	46 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 862 119</u>	<u>7 056 775</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 862 619</u>	<u>7 057 275</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	47
Avräkningskonto HSB		944 724	738 106
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	811	4 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 595	36 266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>984 130</u>	<u>778 429</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>984 130</u>	<u>778 429</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 846 749</u>	<u>7 835 704</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
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	942 992	843 011	
Summa bundet eget kapital	1 088 722	988 741	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	393 511	462 794	
Årets resultat	135 855	30 697	
Summa fritt eget kapital	529 366	493 491	
Summa eget kapital	1 618 088	1 482 232	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 244 907	4 024 507
Summa långfristiga skulder		2 244 907	4 024 507
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 724 314	2 108 714
Leverantörsskulder		96 423	67 633
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 226	4 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	157 791	148 560
Summa kortfristiga skulder		3 983 754	2 328 965
Summa skulder		6 228 661	6 353 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 846 749	7 835 704	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	221 971	105 873
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	194 656	194 656
	<u>416 627</u>	<u>300 529</u>
Erhållen ränta	190	694
Erlagd ränta	-74 124	-77 936
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>342 693</u>	<u>223 287</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	917	-2 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 007	-16 524
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	370 618	204 324
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-58 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-58 125
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-164 000	-164 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-164 000	-164 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	206 618	-17 801
Likvida medel vid årets början	738 106	755 907
Likvida medel vid årets slut	<u>944 723</u>	<u>738 106</u>
	206 618	-17 801

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 101 096	1 058 736
Årsavgifter lokaler	197 928	190 308
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 953	28 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 770	6 274
	1 326 747	1 283 518
* I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	16 134	0
	16 134	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-22 116	-19 579
Ventilationsrensning	-29 250	0
El	-58 647	-77 707
Uppvärmning	-190 522	-188 769
Vatten	-81 315	-66 933
Renhållning	-46 594	-36 452
TV, bredband, iptelefoni	-37 982	-37 951
Obligatoriska besiktningar	0	-17 338
Förvaltningskostnader	-165 821	-154 206
Försäkringar	-12 207	-9 299
Fastighetsskatt	-47 787	-46 177
Övriga driftskostnader	-4 768	-8 252
	-697 009	-662 663
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-55 579
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-75 475
Underhåll mark och utemiljö	-22 019	0
	-22 019	-131 054
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-10 975
Övriga förvaltningskostnader	-122 502	-114 171
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-8 918
Föreningsverksamhet	0	-920
Konsulter	-12 500	0
Förbrukningsinventarier	0	-349
Medlemsavgifter HSB	-14 569	-13 392
	-163 109	-148 725

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 450	-28 950
Ovriga arvoden	0	-2 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-8 167	-6 597
Utbildning	0	-500
	-44 117	-40 547
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-162 350	-162 350
Markanläggningar	-20 681	-20 681
Installationer och inventarier	-11 625	-11 625
	-194 656	-194 656

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 238 319	9 238 319
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	-2 582 745	-2 420 395
Årets avskrivningar byggnader	-162 350	-162 350
Ingående avskrivningar markanläggningar	-82 724	-62 043
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 681	-20 681
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 848 500	-2 665 469

Utgående redovisat värde

6 827 244

7 010 275

Redovisade värden byggnader	6 493 224	6 655 574
Redovisade värden mark	23 800	23 800
Redovisade värden markanläggningar	310 220	330 901

Fastighetsbeteckning: Stockrosen 1

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 872 000	6 872 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 872 000	6 872 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	58 125	0
Årets investeringar	0	58 125
Utgående anskaffningsvärden	58 125	58 125
Ingående avskrivningar	-11 625	0
Årets avskrivningar	-11 625	-11 625
Utgående avskrivningar	-23 250	-11 625
Utgående redovisat värde	34 875	46 500

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	811	4 010		
	811	4 010		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	13 184	12 207		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 501	9 490		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 910	14 569		
	38 595	36 266		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB	1,16%	2025-10-30	1 020 507	7 600
Stadshypotek AB	1,24%	2026-03-30	1 280 000	48 000
Stadshypotek AB	1,25%	2024-12-01	1 724 000	24 000
Stadshypotek AB	5,05%	2024-01-30	564 714	8 000
Stadshypotek AB	5,05%	2024-01-30	1 380 000	7 600
			5 969 221	95 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 244 907
Nästa års amortering av långfristig skuld				55 600
Lån som ska konverteras inom ett år				3 668 714
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 724 314
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				380 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 493 221
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			4 997	4 058
Slutskatteskuld föregående år			229	0
			5 226	4 058

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 365	39 357
Upplupna räntekostnader	20 394	8 212
Upplupen revision	11 500	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 532	87 066
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 125
	157 791	148 560

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bengt Karlström

Daniel Krudtaa

Fanny Magnusson

Frida Lindberg

Henrik Forsberg

Nanne Bergstrand

Zerdesht Saleh

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

Farrah Subh
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
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 2023.

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 2023 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 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 2023 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. 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 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Farah Subh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-23 kl. 14:21:06



ZERDESHT SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:28:08



FANNY MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 08:33:25



FRIDA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:53:32



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:07:04



DANIEL KRUDTAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:43:09



NANNE BERGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 08:37:25



FARRAH SUBH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 21:19:07



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 21:42:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Drottningen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FARRAH SUBH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 21:30:54



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 21:39:07



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.