



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockrosen 1		1944
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Stockrosen 1 i Kalmar kommun ägs av föreningen. 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 156
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	245
1	förråd	0
12	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1 401

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.
Frida Lindberg	Ordförande	2024-06-27	
Frida Lindberg	Ledamot		2024-06-27
Henrik Forsberg	Ordförande		2024-06-27
Henrik Forsberg	Ledamot	2024-06-27	
Bengt Karlström	Ledamot		
Nanne Bergstrand	Ledamot		2024-06-27
Zerdesht Saleh	Ledamot utsedd av HSB Sydost		
Daniel Ekerot	Ledamot		
Fanny Magnusson	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Ekerot och Frida Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit Daniel Ekerot (ordförande) samt Henrik Forsberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,4%.

En förändring av årsavgiften med +3,6% per 2025-01-01 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 2024-01-26.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Åtgärd
2025	Underhåll av fasad
2025	Byte av takfläktar
2026	Ommålning av trapphus och byte av lägenhetsdörrar
2026	Byte av radiatorer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	261	252	254	246	292
Skuldsättning, kr/kvm	4 177	4 261	4 378	4 495	3 237
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 177	4 261	4 378	4 495	3 237
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	256	236	238	232	205
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	927	892	892	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	959	916	922	912
Nettoomsättning, tkr	1 437	1 327	1 284	1 291	1 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	136	31	132	258
Soliditet, %	23	21	19	18	22

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). Endast fastighetsel ingår i energikostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, tv 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 stämmans 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	942 992	0	137 000	1 079 992
S:a bundet eget kapital, kr	1 088 722	0	137 000	1 225 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	393 511	135 855	-137 000	392 366
Årets resultat, kr	135 855	-135 855	171 240	171 240
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	529 366	0	34 240	563 606
S:a eget kapital, kr	1 618 088	0	171 240	1 789 328

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	529 366
Årets resultat, kr	171 240
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	563 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	563 606

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 437 074	1 326 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 134
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 437 074	1 342 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-701 894	-697 009
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-22 019
Övriga externa kostnader	Not 6	-184 983	-163 109
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-42 799	-44 117
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-194 656	-194 656
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 124 332	-1 120 910
RÖRELSERESULTAT		312 743	221 971
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 127	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 630	-86 306
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-141 503	-86 116
ÅRETS RESULTAT		171 240	135 855



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 644 213	6 827 244
Inventarier och installationer	Not 10	23 250	34 875
Summa materiella anläggningstillgångar		6 667 463	6 862 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 667 963	6 862 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		390 613	944 724
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	595	811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 446	38 595
Summa kortfristiga fordringar		433 654	984 130
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	750 000	0
Summa kortfristiga placeringar		750 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 183 654	984 130
SUMMA TILLGÅNGAR		7 851 617	7 846 749



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
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	1 079 992	942 992
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 225 722	1 088 722
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	392 366	393 511
Årets resultat	171 240	135 855
<i>Summa fritt eget kapital</i>	563 606	529 366
Summa eget kapital	1 789 328	1 618 088
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 184 000	2 244 907
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 184 000	2 244 907
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 667 621	3 724 314
Leverantörsskulder	38 012	96 423
Aktuell skatteskuld	Not 16 3 285	5 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 169 371	157 791
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 878 289	3 983 754
Summa skulder	6 062 289	6 228 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 851 617	7 846 749



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	312 743	221 971
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	194 656	194 656
	507 399	416 627
Erhållen ränta	192	190
Erlagd ränta	-143 783	-74 124
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	363 808	342 693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-700	917
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-49 619	27 008
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	313 489	370 618
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-117 600	-164 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-117 600	-164 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	195 889	206 618
Likvida medel vid årets början	944 724	738 106
Likvida medel vid årets slut	1 140 613	944 724
	195 889	206 618

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: 10 - 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 193 580	1 101 096
Årsavgifter lokaler	214 548	197 928
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 800	23 953
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 152	3 770
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	0
	1 437 074	1 326 747
I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	16 134
	0	16 134
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 755	-22 116
Ventilationsrensning	0	-29 250
El	-49 272	-58 647
Uppvärmning	-208 742	-190 522
Vatten	-100 861	-81 315
Renhållning	-43 389	-46 594
TV, bredband, iptelefoni	-38 004	-37 982
Förvaltningskostnader	-187 253	-165 821
Försäkringar	-11 862	-12 207
Fastighetsskatt	-48 730	-47 787
Övriga driftskostnader	-1 025	-4 768
	-701 894	-697 009
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll mark och utemiljö	0	-22 019
	0	-22 019
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 550	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-125 997	-122 502
Kostnader överlåtelse och panter	-3 151	-1 838
Konsulter	-24 375	-12 500
Medlemsavgifter HSB	-15 910	-14 569
	-184 983	-163 109
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 600	-33 450
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-8 699	-8 167
	-42 799	-44 117
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-162 350	-162 350
Markanläggningar	-20 681	-20 681
Installationer och inventarier	-11 625	-11 625
	-194 656	-194 656

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105.

Accumulerade 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

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 745 095	-2 582 745
Årets avskrivningar byggnader	-162 350	-162 350
Ingående avskrivningar markanläggningar	-103 405	-82 724
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 681	-20 681
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 031 531	-2 848 500

Utgående redovisat värde

6 644 213 6 827 244

Redovisade värden byggnader	6 330 874	6 493 224
Redovisade värden mark	23 800	23 800
Redovisade värden markanläggningar	289 539	310 220

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 872 000	6 827 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 872 000	6 827 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

595

811

595**811****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

13 688

13 184

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 502

9 501

Upplupna ränteintäkter

2 935

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 321

15 910

42 446**38 595****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-02-20	250 000	0
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-05-19	500 000	0
			750 000	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,16%	2025-10-30	990 507	30 000
Stadshypotek AB	1,24%	2026-03-30	1 232 000	48 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-30	556 714	8 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-30	1 372 400	7 600
Stadshypotek AB	3,54%	2025-03-03	1 700 000	24 000
			5 851 621	117 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 184 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

48 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 619 621

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 667 621

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,77%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

470 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 263 621

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	2 178	4 997
Slutskatteskuld föregående år	1 107	229
	3 285	5 226
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 281	28 365
Upplupna räntekostnader	21 241	20 394
Upplupen revision	13 800	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 049	97 532
	169 371	157 791

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bengt Karlström	Daniel Ekerot	Fanny Magnusson
Frida Lindberg	Henrik Forsberg	Zerdesht Saleh

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

Farrah Subh	Valon Gashi
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 20240101-20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 20240101-20241231 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 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Farrah Subh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Drottningen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:41:59



ZERDESHT SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:06:45



FANNY MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 06:34:12



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:23:39



DANIEL EKEROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:56:00



HENRIK FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:13:00



FARRAH SUBH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:26:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:18:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-13 kl. 13:25:47



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:18:49



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.