

Årsredovisning

för

Brf Drottningen i Helsingborg nr 1

Org.nr. 769604-7484

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 -- 2019-12-31**



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Er förening har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	4-8
- resultaträkning	9
- balansräkning	10-11
- tilläggsupplysningar	12
- noter	13-16
- underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drottningen i Helsingborg nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighet Helsingborg Karl XV nr 8 bebyggdes år 2000. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 30 lägenheter och 3 lokaler. Fastighetens adress är Badhusgatan 6 och Drottninggatan 5.

Lägenhetsfördelning

3 rum o kök	12 st
4 rum o kök	12 st
5 rum o kök	6 st

Total bostadarea:	3.179 kvm
Total tomtarea:	995 kvm
Total lokalarea:	255 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen har följande avtal

Part Fastighetsförvaltning	Förvaltning, ekonomisk och teknisk, trappstädning
Öresundskraft	Fjärrvärme, El
Novoform	Serviceavtal portar
Kone	Serviceavtal hissar

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har hållit ordinarie stämma 28 mars 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen, revisor och andra funktioner

Ledamöter	Johan Mogensen Tina Andersson Björn Martinsson	Ordförande Vice ordförande
Suppleanter	Gun Moberg Anders Jonsson	
Revisor	Mats Kinberg Ronny Nilsson	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Ann-Britt Kinberg Bengt Mårtensson	Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årets resultat är lägre än föregående år, 85 903 kr (591 384 kr). Detta beror främst på att föreningen ökat avskrivningarna på byggnader och byggnadsinventarier, från 12 000 kr till 271 774 kr.

Styrelsen har beslutat att höja avskrivningen av fastigheten till 0,5% per år fr o m 2019, vilket skulle innebära att fastigheten då skrivs av på 200 år (tidigare ca 4800 år), vilket är i linje med de rekommendationer som föreningens revisor fått från Bostadsrätterna samt två oberoende auktoriserade revisorer.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 170 267 kr (38 009 kr) planerat underhåll för 108 776 kr (35 312 kr). Man har bl.a. utfört underhåll av ventilation och luftkanaler.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna sänktes med 8,8%.

Fr.o.m. 190101 har Part Fastighetsförvaltning AB blivit ekonomisk och teknisk förvaltare åt föreningen och svarar även för fastighetsskötsel;

- Ny energideklaration har upprättats och anslag om detta finns uppsatt i båda trapphusen;
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts;
- Rensning av ventilationskanaler och kalibrering av flödena har utförts i lägenheterna;
- Justering/repairation av fönster och ventilationsbeslag har utförts i berörda lägenheter;
- Styrelsen har godkänt en ny underhållsplan som bl.a. innebär att det rekommenderas att 559 tkr/år avsätts för underhåll i föreningens budget;

77 81
del MC

- En ingående analys av varmvattenförsörjningen har skett. Vissa felaktigheter i systemet är åtgärdade vilket inneburit att man nu får fram varmvatten snabbare;
- I budgeten för 2019 finns det medel för en utredning av förutsättningarna för att återvinna energi ur frånluften. Part har genomfört den aktuella utredningen med stöd av utomstående konsult. Styrelsen har tagit del av utredningen och har 191106 beslutat att återvinningsanläggning inte ska utföras eftersom kostnaden är hög, ingreppen i takkonstruktionen blir omfattande och avskrivningstiden blir alltför lång;
- Styrelsen har beslutat att takfläktarna ska bytas mot belastningsstyrda vilket medför en väsentlig energibesparing;
- Rutinerna då det gäller soprummet har ändrats. Nu tvättas återvinningskärnen varje vecka vilket innebär att problemen med dålig lukt i huvudsak försvunnit;
- Vid styrelsemöte 191106 har beslut fattats att sätta upp 6 övervakningskameror fördelade på: bottenplan i trapphusen; på garageplanen; vid garageporten samt i soprummet. Syftet är att säkra "skalskyddet" och att generellt minska risken för extern skadegörelse. Efter information till bostadsrättshavarna är kamerorna nu uppsatta;
- Det har varit städdagar för de medlemmar som haft möjlighet att ställa upp 28/4 och 29/9;
- Fasta rutiner har införts då det gäller fastighetsskötsel;
- Under året har 5 protokollförda styrelsemöten hållits.
- På valberedningens förslag beslöt årsstämman 190328 att välja 3 ordinarie styrelseledamöter och 2 suppleanter—en minskning med 2 styrelseledamöter och 1 suppleant;

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1778	1 761	1 744	1 784	1 766
Resultat efter finansiella poster	86	591	511	601	536
Årets resultat exkl avskrivningar	407	681	602	689	676
Avsättning till underhållsfond	-559	-449	-449	-350	-350
Ianspråktagande av underhållsfond	109	35	71	7	86
Resultat efter fondförändringar	-473	142	133	258	272
Totalt eget kapital	59 684	59 598	59 007	58 496	57 900
Balansomslutning	65 246	65 035	64 533	64 859	64 350
Soliditet %	91	91	91	90	90
Likviditet	269	256	460	351	157
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	268	268	268	268	268
Driftskostnader, kr/kvm	236	238	234	231	223
Ränta, kr/kvm	9,05	9,54	11	12	24
Snittränta (%)	0,64	0,7	0,70	0,71	1,28
Underhållsfond, kr/kvm	1712	1 581	1 461	1 351	1 243
Lån, kr/kvm	1398	1 398	1 543	1747	1 887

Årsavgifter har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifts-, ränta-, underhållsfond- samt lån har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångar / kortfristiga skulder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 43 (48) medlemmar.

Under verksamhetsåret har 3 st (4) överlåtelser skett.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

Individuell debitering av el- och vattenförbrukningen görs till medlemmarna. Även kabel-TV och bostadsrätts-tilläggförsäkring debiteras.

Förändring i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser & upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	53 375 000	5 430 497	201 152	591 384
Disposition enligt föreningsstämma			591 384	-591 384
Avsättning till underhållsfond		559 000	-559 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-108 776	108 776	
Årets resultat				85 903
Vid årets slut	53 375 000	5 880 721	342 312	85 903

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	792 536
Årets resultat före fondförändring	85 903
Årets fondavsättning	- 559 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>108 776</u>
Summa överskott	428 215

Styrelsen föreslår följande disposition
balanseras i ny räkning

428 215

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

77 35
201 152

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 408 505	1 396 140
Övriga rörelseintäkter	2	369 348	364 710
Summa rörelseintäkter		1 777 853	1 760 850
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 133 366	-892 816
Övriga externa kostnader	4	-173 061	-115 275
Personalkostnader	5	-33 614	-39 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-320 818	-90 642
Summa rörelsekostnader		-1 660 859	-1 138 408
Rörelseresultat		116 994	622 442
Finansiella poster			
Räntekostnader	7	-31 092	-31 058
Summa finansiella poster		-31 092	-31 058
Resultat efter finansiella poster		85 903	591 384
ÅRETS RESULTAT		85 903	591 384

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	63 083 065	63 354 839
Inventarier, maskiner och installationer	9	112 538	47 136
Summa materiella anläggningstillgångar		63 195 603	63 401 975
Summa anläggningstillgångar		63 195 603	63 401 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och avgiftsfordringar		302 551	360 621
Övriga fordringar		7 590	29 735
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	10	57 774	58 153
Summa kortfristiga fordringar		367 915	448 509
Kassa och bank	11	1 682 600	1 184 226
Summa omsättningstillgångar		2 050 515	1 632 735
SUMMA TILLGÅNGAR		65 246 118	65 034 710

79 81
JLH MK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 375 000	53 375 000
Fond för yttre underhåll		5 880 721	5 430 497
<i>Summa bundet eget kapital</i>		59 255 721	58 805 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		342 312	201 152
Årets resultat (vinst)		85 903	591 384
<i>Summa fritt eget kapital</i>		428 214	792 536
Summa eget kapital		59 683 935	59 598 032
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	4 800 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		4 800 000	4 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		224 180	87 059
Skatteskulder		21 735	36 174
Uppl kostnader och förutb intäkter	14	516 268	513 445
Summa kortfristiga skulder		762 183	636 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 246 118	65 034 710

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÅRL och bokföringsnämndens BFN:s allmänna råd 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200år	från och med 2019
Inventarier	5år	

Not 1 Föreningens intäkter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	851 940	851 940
Hyror lokaler	556 565	544 200
Summa	1 408 505	1 396 140

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV avgifter /bredband	66 600	66 600
Vatten	67 943	60 787
El	110 504	130 900
Övriga intäkter	124 301	106 423
Summa	369 348	364 710

Not 3 Driftskostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Reparationer	170 267	38 009
Underhåll	108 776	35 312
Fastighetsskatt	84 960	79 350
Städning (ingår i fastighetsskötsel och förvaltning 2019)	-	26 872
Fastighetsskötsel och förvaltning	43 598	-
Besiktningskostnader (OVK ingår i underhåll)	-	18 893
Snöröjning	1 487	5 122
Serviceavtal vent, portar, avläsn va	46 550	45 991
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 858	5 911
El	199 993	220 103
Uppvärmning	262 419	234 648
Vatten och avlopp	62 456	58 902
Avfallshantering	18 747	17 898
Fastighetsförsäkring	34 326	33 385
Kabel TV	74 673	67 769
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 256	4 651
	1 133 366	892 816

Not 4 Övriga kostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förbrukningsinventarier/ material	2 449	17 641
Tele och post	0	2 031
Förvaltningskostnader, fastighetsskötsel	42 500	48 432
Bankkostnader	10 068	3 191
Konsultarvode	82 671	16 819
Övriga externa tjänster	19 928	15 207
Övriga externa kostnader	15 445	11 954
Summa	173 061	115 275

27 R1
dy N12

Not 5 Arvode	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	24 000	30 000
Övriga kostnader och förmåner	0	222
Föreningsvald revisor	4 000	3 000
Summa	28 000	33 222
Sociala kostnader	5 614	6 453
Summa	33 614	39 675

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	271 774	12 000
Maskiner och inventarier	49 044	78 642
Summa	320 818	90 642

Not 7 Räntekostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader fastighetslån	31 092	32 904
Räntekostnader för kortfristiga skulder	0	67
Summa	31 092	32 971

Not 8 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde Byggnad	58 231 317	58 231 317
Ingående anskaffningsvärde Mark	9 000 000	9 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 231 317	67 231 317

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 876 478	-3 864 478
Årets avskrivningar	-271 774	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-4 148 252	-3 876 478

Utgående planenligt restvärde	63 083 065	63 354 839
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav		
Byggnader	54 083 065	54 354 839
Mark	9 000 000	9 000 000

Taxeringsvärde		
Byggnad	65 600 000	54 400 000
Lokaler	4 365 000	3 924 000
Totalt taxeringsvärde	69 965 000	58 324 000
Varav byggnader	44 264 000	40 435 000

27 27
Jen Mc

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	769 797	655 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 797	655 352
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-608 215	-529 573
Årets avskrivningar	-49 044	-78 642
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-657 259	-608 215
Utgående planenligt restvärde	112 538	47 137

Not 10 Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringar	35 281	34 326
Övriga förutbetalda kostnader	22 493	23 827
	57 774	58 153

Not 11 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 304 503	706 882
Transaktionskonto Nordea	378 097	477 344
Summa	1 682 600	1 184 226

Not 12 Förfall fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	0	0
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	4 800 000

Not 13 Fastighetslån		2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	Villkorsändring	
Nordea	0,617%	Rörligt 3 mån	
Summa fastighetslån		4 800 000	4 800 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/bundet	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	0,62%	Rörligt	4 800 000		0	4 800 000

39 81
dy. M

Not 14	Upplupna kostnader o förutbet intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
	Upplupna räntekostnader	0	0
	Förutbetalda intäkter	457 202	453 311
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 067	60 134
	Summa	512 445	513 445


Not 15	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 125 000	28 125 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Handwritten notes:
A 31
by NK

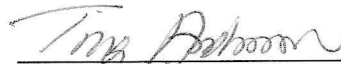
ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Underskrifter:

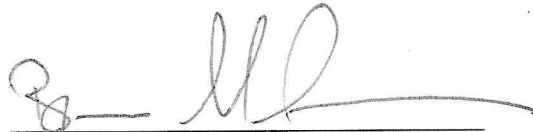
Helsingborg 2020-02-11



Johan Mogensen

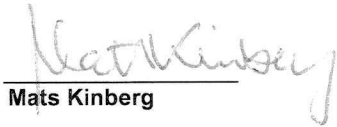


Tina Andersson



Björn Martinsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-12



Mats Kinberg