



Årsredovisning 2025

HSB Brf Drottninggården i Lund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Drottninggården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2329 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	4
2	lokaler (hyresrätt)	105
6	garageplatser	0
8	p-platser	0
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 686
Totalt 94 objekt		3 795

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 9 st 2 rok, 16 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Bergman	Ordförande	2022-05-24	
Yvonne Bylén	Ledamot	2019-06-10	
Åsa Ahnfelt	Ledamot	2023-10-09	
Mari Nilsson	Ledamot	2024-06-09	
Margit Jönsson	Ledamot	2021-06-09	
David Silvandersson	Ledamot	2024-06-09	
Kerstin Gidlöf	Ledamot	2022-05-24	
Lukas Wahl	Ledamot	2019-06-10	2025-05-21
Christoffer Akej	Ledamot	2019-06-10	
Erik Palm	Ledamot	2025-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lukas Wahl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mari Nilsson, Margit Jönsson, Anders Bergman och Erik Palm.

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

Valberedning har varit: Mats Lieberg, Aboma Merdasa och Lena Thomasson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 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 2025-09-16.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2025-09-16 av styrelsen tillsammans med Agile Fastighetsservice. Vid besiktningen framkom enbart mindre brister som har åtgärdats under 2025 eller kommer att åtgärdas under 2026.

Under verksamhetsåret har trapphusen målats om och föreningslokalen har totalrenoverats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Trapphus
1994	Stammar
1994	Elstammar
1999	Garage
2008/2009	Tak, fasad och balkonger
2017	Fönster
2018	Totalrenovering av värmesystemet
2019	Omfattande takarbeten och arbeten för taksäkerhet
2019	Byte av garagedörrar
2023	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2023	Byte av källardörrar till brandsäkra dörrar
2024	Belysning i trapphus och föreningslokal
2025	Renovering av föreningslokal
2025	Målning av trapphus

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

Om ekonomin tillåter planerar föreningen även att byta entrédörrar till fastigheterna under de kommande åren.

Fasadernas fogar på Drottninggårdens hus har sedan 2016 kontinuerligt besiktigats av en konsult. Vid den senaste besiktningen i april 2025 konstaterades att det fortfarande inte finns anledning att skyndsamt påbörja processen med omfogning av fasaderna på de områden där brister noterats vid tidigare besiktnings.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 35 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	230	244	253	246
Skuldsättning, kr/kvm	4 470	4 549	4 638	4 726	4 813
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 598	4 679	4 768	4 859	4 950
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	280	242	231	201	204
Årsavgifter, kr/kvm	971	889	809	770	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	983	903	840	797	792
Nettoomsättning, tkr	3 719	3 422	3 154	3 023	2 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	-383	293	234	419	418
Soliditet, %	19	20	19	18	16

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 159 569 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3,5% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	79 690	0	0	79 690
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 154 850	0	63 294	2 218 144
S:a bundet eget kapital, kr	2 234 540	0	63 294	2 297 834
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 950 151	292 819	-63 294	2 179 677
Årets resultat, kr	292 819	-292 819	-382 799	-382 799
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 242 970	0	-446 093	1 796 878
S:a eget kapital, kr	4 477 510	0	-382 799	4 094 712

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 610 000 kr samt ianspråktagande skett med 546 706 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	2 242 971
Årets resultat, kr	-382 799
Reservation till underhållsfond, kr	-610 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	546 706
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 796 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 796 878

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 718 925	3 421 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 397	1 090
Summa Rörelseintäkter		3 724 322	3 422 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 877 235	-1 869 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 010	-86 829
Personalkostnader	Not 6	-150 093	-133 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 755	-545 560
Summa Rörelsekostnader		-3 687 092	-2 635 986
Rörelseresultat		37 230	786 683
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		781	1 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 809	-494 950
Summa Finansiella poster		-420 028	-493 864
Resultat efter finansiella poster		-382 798	292 819
Resultat före skatt		-382 798	292 819
Årets resultat		-382 798	292 819

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	19 801 242	20 345 997
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 801 242	20 345 997

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

19 801 742 20 346 497

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 696
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	103 789	65 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 550	39 565
Summa Kortfristiga fordringar		145 339	108 933

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 859 378	1 929 591
Summa Kassa och bank		1 859 378	1 929 591

Summa Omsättningstillgångar

2 004 716 2 038 524

Summa Tillgångar

21 806 458 22 385 021

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 690	79 690
Fond för yttre underhåll	2 218 144	2 154 850
Summa Bundet eget kapital	2 297 834	2 234 540

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 179 677	1 950 151
Årets resultat	-382 799	292 819
Summa Fritt eget kapital	1 796 878	2 242 970

Summa Eget kapital

4 094 712 4 477 510

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 034 613	0
Summa Långfristiga skulder		4 034 613	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 908 473	17 242 473
Leverantörsskulder		142 738	142 836
Skatteskulder	Not 14	83 386	4 811
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	81 007	74 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	461 530	442 474
Summa Kortfristiga skulder		13 677 133	17 907 511

Summa Skulder

17 711 746 17 907 511

Summa Eget kapital och skulder

21 806 458 22 385 021

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 230	786 683
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	544 755	545 560
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	544 755	545 560
Erhållen ränta	781	1 086
Erlagd ränta	-423 197	-481 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 569	852 209
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-36 405	10 584
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	106 010	-46 066
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	69 605	-35 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 174	816 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-158 050
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-158 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-299 387	-334 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-299 387	-334 000
Årets kassaflöde	-70 213	324 677
Likvida medel vid årets början	1 929 591	1 604 914
Likvida medel vid årets slut	1 859 378	1 929 591

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 507 144	3 225 047
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	69 600	51 975
	Hyror lokaler	16 344	15 033
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 255	86 806
	Hyror informationsöverföring	0	17 250
	Hyror övrigt	1 800	2 112
	Övriga primära intäkter	35 733	23 356
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 719 876	3 421 579
	Hysesbortfall	-951	0
	<i>Summa</i>	-951	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 718 925	3 421 579

I årsavgiften ingår Värme, Vatten, TV, Bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 397	1 090
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 397	1 090

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-419 184	-357 130
	Snö och halk-bekämpning	-12 344	-10 171
	Reparationer	-303 122	-191 089
	Planerat underhåll	-605 392	-35 150
	El	-135 127	-143 225
	Uppvärmning	-692 030	-602 549
	Vatten	-235 290	-172 144
	Sophämtning	-76 626	-76 235
	Fastighetsförsäkring	-48 327	-40 570
	Kabel-TV och bredband	-113 923	-110 496
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 924	-115 730
	Övriga driftkostnader	-32 947	-15 189
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 877 235	-1 869 678

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	0
	Administrationskostnader	-38 435	-37 720
	Extern revision	-16 500	-15 282
	Medlemsavgifter	-24 100	-23 800
	Föreningsverksamhet	-8 699	-5 430
	Övriga förvaltningskostnader	-27 275	-4 597
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-115 010	-86 829
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 200	-102 297
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-31 649	-27 623
	Övriga personalkostnader	-6 244	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 093	-133 920
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-544 755	-545 560
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-544 755	-545 560

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 229 163	28 035 963
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 709 575	2 709 575
	Årets investeringar	0	193 200
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	30 938 738	30 938 738
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 592 741	-10 047 182
	Årets avskrivningar	-544 755	-545 560
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 137 496	-10 592 741
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 801 242	20 345 997
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	252 000	260 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 800 000	0
	<i>Summa</i>	92 052 000	76 260 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 415 000	19 415 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 415 000	19 415 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	103 789	65 672
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	103 789	65 672

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	12 123	11 789
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 427	27 776
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 550	39 565

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	1 859 378	1 929 591
Summa Kassa och bank	1 859 378	1 929 591

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,77%	2026-01-28	3 748 473	154 000
SEB	0,92%	2028-10-28	2 000 000	0
SEB	1,02%	2026-02-28	3 090 000	80 000
SEB	0,98%	2027-09-28	2 000 000	0
SEB	3,83%	2026-06-28	1 030 000	20 000
SEB	2,77%	2026-01-28	5 040 000	80 000
			16 908 473	334 000

Långfristig del	4 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 908 473
Kortfristig del	12 908 473
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	334 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 336 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	83 386	4 811
Summa Skatteskulder	83 386	4 811

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	70 161	70 161
	Övriga kortfristiga skulder	10 846	4 756
	<i>Summa Övriga skulder</i>	81 007	74 917
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	305 736	282 292
	Upplupna räntekostnader	16 842	19 230
	Övriga upplupna kostnader	138 952	140 952
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	461 530	442 474

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Drottninggården i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Bostadsrättsförening Drottninggården i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Sourander
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Drottninggården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Bergman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:15:04



Margit Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 16:12:55



Åsa Ahnfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 09:05:31



David Silvandersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:11:13



Kerstin Gidlöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 16:18:54



Sonja Yvonne Bylén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:37:06



Christoffer Akej

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:59:49



Mari Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:16:30



Erik Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 08:26:01



Patrick Sourander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 08:55:58



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:12:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Drottninggården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Patrick Sourander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 08:54:00



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:11:55



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.