



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fagotten



HSB – där möjligheterna bor





## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fagotten i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1970 på fastigheten Fagotten 1, 2, 4 och 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Flöjtvägen och Fagottgränden i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	40	1 480
2	76	4 768
3	96	8 026
4	56	5 740
	268	20 014

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-19, varvid 30 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående fyllnadsval hölls den 2022-02-04, varvid 30 röstberättigade medlemmar samt 8 fullmakter var representerade.

Stämman beslutade att välja in Rolf Persson, Lars Wasö och Jakob Frey-Skott som ledamöter i styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Rolf Persson	ordförande	2023
Albert Buzassy	vice ordförande	2023
Jakob Frey Skött	styrelseledamot	2023
Lars Wadsö	sekreterare	2023
Samira Izzat	vice sekreterare	2024
Invar Nilsson	styrelseledamot	2024
Erik Jorde	styrelseledamot	2024
Maria Leonora	styrelseledamot	2024
Jonas Boström	styrelseledamot	2024 (avgick ur styrelsen nov 2022)

Paul Smith utsågs av HSB Skåne från o med januari 2023 till adjungeras till styrelsen.

Av föreningen vald revisor är Eva Maria Jansson och Eva-Lisa Hilmersson som revisorssuppleant samt en externrevisor utsedd av HSB Riksförbund.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
VA Syd	vatten och avlopp
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Krafringen	nätavtal för EL
Vattenfall	elhandelsavtal upphandlas av HSB
Techem	debiteringsunderlag individuell el
ComHem	kabel TV
Telenor	bredband
Bredablick	teknisk förvaltning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning samt underhållsplan
HSB Skåne	systematiskt brandskyddsarbete
Din utemiljö	trädgårdsskötsel
Universalstäd	trappstädning
Aimo Park	parkeringsövervakning
Brandservice syd	kontroll brandvarnare
Bravida	kontroll och underhåll ventilation
Svanholms i Skåne	kontroll och underhåll värmesystem
Allround lås Lund	service passagesystem
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

IT-driften sköts ideelt av medlemmar i föreningen.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fagottinfo har utkommit med 5 nummer under år 2022.  
2 medlemsmöte under 2022 och mingel med styrelsen

#### Fastighetsbesiktning

Årets stadge-enliga fastighetsbesiktning har utförts i oktober 2022. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

#### Underhåll

Avslutat byte av tvättmaskiner och torktumlare har genomfört i förening (18 under 2020 resterande under 2022).  
Undersökning av statusen på vårt avlopp och stamledning.  
Byte av garageportar.  
Byte av lampor i trapphuset.  
Målning av tvättstugefönster samt rengöring av omkringliggande plåtdetaljer

#### Framtida underhåll

Relining av rörledningarna inom huskropparna  
Obligatorisk ventilationskontroll färdigställs  
Upphandling av re-lining  
Om-fogning av garagegavlar

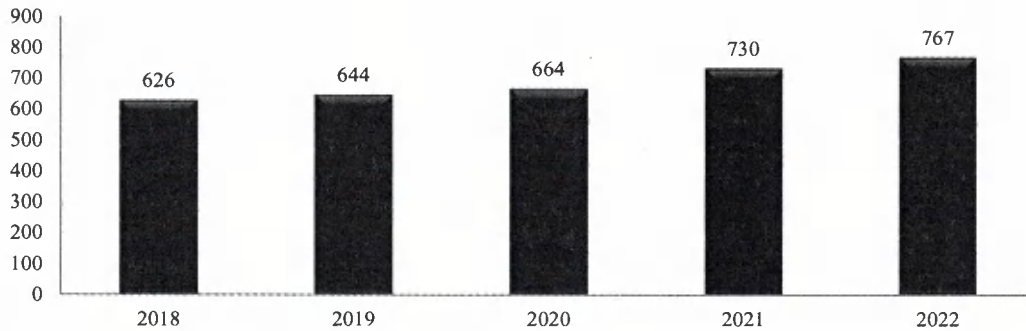
#### Om väsentlig händelse inträffat efter räkenskapsårets slut skall det anges i årsredovisningen

För att öka delaktigheten i föreningen kommer vi under 2023 ha två medlemsmöten en i april och en i oktober. Fagott info kommer att utkomma med 4 nummer .



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 767 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Budgeten för år 2023 visade ett höjningsbehov med 5%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 760 092 kr. Under året har föreningen amorterat 1 842 054 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	378
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	373

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 27 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 30 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	16 489	15 472	14 174	13 215
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 674	1 761	-383	1 405
Eget kapital, tkr	21 879	18 205	16 444	16 827
Taxeringsvärde, tkr	313 000	256 000	256 000	256 000
-varav byggnad, tkr	198 000	151 000	151 000	151 000
Soliditet, %	38%	32%	33%	33%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	767	730	664	644
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 637	1 729	1 469	1 549
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	11%	14%	11%	12%

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	803 600	0	11 166 913	4 473 666	1 761 110	18 205 289
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 761 110	-1 761 110	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 303 000	-1 303 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-616 523	616 523		0
Årets resultat					3 674 182	3 674 182
Belopp vid årets utgång	803 600	0	11 853 390	5 548 300	3 674 182	21 879 472

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 234 777
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 303 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	616 523
Årets resultat	3 674 182
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>9 222 482</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	9 222 482
-------------------------	-----------

3

**Resultaträkning**2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	16 489 086	15 472 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 547	10 362
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 536 633</b>	<b>15 482 542</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-9 902 555	-9 920 315
Underhåll enligt plan	Not 5	-616 523	-872 598
Övriga externa kostnader	Not 6	-268 635	-716 003
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-244 455	-278 155
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 513 746	-1 646 893
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 545 913</b>	<b>-13 433 964</b>

**Rörelseresultat****3 990 720**      **2 048 578****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 649	7 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 187	-295 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 538</b>	<b>-287 468</b>

**Årets resultat****3 674 182**      **1 761 110**

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	49 687 648	49 162 727
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 687 648</b>	<b>49 162 727</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****49 688 148** **49 163 227****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		15 354	7 624
Kundfordringar		38 689	4 209
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	32 368	32 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	309 499	133 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>395 910</b>	<b>177 586</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 15	5 973 260	6 830 644
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 973 260</b>	<b>6 830 644</b>

**Summa omsättningstillgångar****8 369 170** **7 008 230****Summa tillgångar****58 057 318** **56 171 456**



**Balansräkning**

2022-12-31

2021-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	803 600	803 600
Fond för yttre underhåll	11 853 390	11 166 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 656 990</b>	<b>11 970 513</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	5 548 299	4 473 666
Årets resultat	3 674 182	1 761 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 222 482</b>	<b>6 234 777</b>

**Summa eget kapital****21 879 471**      **18 205 289****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 974 078	28 598 790
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 974 078</b>	<b>28 598 790</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 786 014	6 003 356
Medlemmarnas inre fond	Not 17	310 933	317 189
Leverantörsskulder		735 546	567 998
Aktuell skatteskuld	Not 18	42 014	35 822
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	305	7 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 328 956	2 435 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 203 768</b>	<b>9 367 377</b>

**Summa skulder****36 177 846**      **37 966 167****Summa eget kapital och skulder****58 057 318**      **56 171 456**

**Kassaflödesanalys**

2022-01-01

2021-01-01

2022-12-31

2021-12-31

**Löpande verksamhet**

Rörelseresultat 3 990 720 2 048 578

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*Avskrivningar 1 513 746 1 646 893  
5 504 466 3 695 471

Erhållen ränta 26 649 7 739

Erlagd ränta -343 187 -295 207

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 5 187 928 3 408 003

(före förändring av rörelsekapital)

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -218 324 174 758

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut 53 733 -56 914

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 5 023 337 3 525 847**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter -2 038 667 -4 921 706

**Kassaflöde från investeringsverksamhet** -2 038 667 -4 921 706**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut -1 842 054 5 208 244

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet** -1 842 054 5 208 244**Årets kassaflöde** 1 142 616 3 812 385*Likvida medel vid årets början* 6 830 644 3 018 258*Likvida medel vid årets slut* 7 973 260 6 830 643**1 142 616 3 812 385**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivningsperioder**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

**Kassaflödesanalys**

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



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	15 342 636	14 605 952
	Hysesintäkt garage och bilplatser	13 347	13 935
	Hysesintäkt övrigt	153 840	152 000
	Konsumtionsavgift el	922 160	625 702
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 619	16 707
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 934	57 584
	Ovriga fakturerade kostnader	550	300
		<b>16 489 086</b>	<b>15 472 180</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ovrigt	47 547	10 362
		<b>47 547</b>	<b>10 362</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-1 047 009	-1 185 623
	El	-1 306 913	-1 081 397
	Uppvärmning	-2 894 310	-2 871 279
	Vatten	-544 157	-593 987
	Renhållning	-284 895	-352 563
	TV, bredband, iptelefoni	-230 044	-181 410
	Obligatoriska besiktningar	-200 252	0
	Serviceavtal	-40 078	-5 998
	Förvaltningskostnader	-2 706 061	-3 009 125
	Försäkringar	-158 295	-152 703
	Fastighetsskatt	-407 092	-391 012
	Ovriga driftskostnader	-83 448	-95 218
		<b>-9 902 555</b>	<b>-9 920 315</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	0	-403 251
	Underhåll övrigt	-616 523	-469 347
		<b>-616 523</b>	<b>-872 598</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-24 535	-23 414
	Övriga förvaltningskostnader	-29 875	-30 832
	Kostnader överlåtelse och pant	-74 200	-93 544
	Föreningsverksamhet	-500	-1 625
	Kontorsutrustning och -material	0	-378
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-8 702
	Konsulter	-5 738	-465 907
	Förbrukningsinventarier	-49 524	0
	Medlemsavgifter HSB	-81 400	-81 400
	Stämma och styrelse	-2 863	-9 000
	Kundförluster m m	0	-1 202
		<b>-268 635</b>	<b>-716 003</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-190 400	-209 200
	Revisionsarvode	0	-14 280
	Sociala avgifter	-54 055	-54 675
		<b>-244 455</b>	<b>-278 155</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 513 746	-1 312 039
	Utrangering	0	-334 854
		<b>-1 513 746</b>	<b>-1 646 893</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

	Anskaffning värde	Ack av- och nedskrivningar	Årets avskrivningar	Nyttjande- period	Redov värde 2021-12-31
Ursprunglig byggnad	43 991 669	-19 086 445	-599 892	12	24 386 319
Ursprunglig mark	2 258 000	0	0	0	2 258 000
Krypgrunder	13 174 014	-2 586 984	-369 400	40	10 217 630
Entréer	791 024	-238 322	-32 691	25	520 011
Taggsystem miljöhus	250 000	-62 500	-12 500	20	175 000
Belysning	1 991 443	-248 950	-49 790	40	1 692 703
Tilläggsbelysning	201 250	-40 260	-13 420	15	147 570
Gemensam el	1 052 015	-118 350	-52 600	20	881 065
Murning, fog och balkbyte	2 285 446	-138 070	-57 130	40	2 090 246
Laddstolpar & p-platser	941 667	-95 513	-44 503	20	801 651
Kulvert	4 008 300	-100 210	-100 210	40	3 807 880
Tvättmaskiner 2021	913 406	-60 890	-60 890	15	791 626
Krypgrunder 2022	364 497	0	-9 110	40	355 387
Tvättmaskiner 2022	1 674 170	0	-111 610	15	1 562 560
	73 896 901	-22 776 494	-1 513 746		49 687 648

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 600 234	64 678 528
Årets investering byggnader	2 038 667	4 921 706
Ingående anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 896 901</b>	<b>71 858 234</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-22 695 507	-21 383 468
Årets avskrivningar byggnader	-1 513 746	-1 312 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 209 253</b>	<b>-22 695 507</b>

**Utgående redovisat värde**

49 687 648 49 162 727

Redovisade värden byggnader

47 429 648 46 904 727

Redovisade värden mark

2 258 000 2 258 000

**Fastighetsbeteckning: Fagotten 1.2.4 och 5**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	198 000 000	115 000 000	313 000 000	256 000 000
		<b>198 000 000</b>	<b>115 000 000</b>	<b>313 000 000</b>	<b>256 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning 41 799 300 41 799 300

Summa ställda säkerheter 41 799 300 41 799 300

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	1 201 724	2 770 080
Årets investeringar	0	-334 854
Årets försäljning, utrangering	0	-1 233 502
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 201 724</u>	<u>1 201 724</u>
Ingående avskrivningar	-1 201 724	-2 435 226
Årets försäljning, utrangering	0	1 233 502
Utgående avskrivningar	<u>-1 201 724</u>	<u>-1 201 724</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	32 368	32 336
	<u>32 368</u>	<u>32 336</u>



<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkring	39 989	38 327
Förutbetald kabel-TV och bredband	25 151	43 538
Upplupna ränteintäkter	2 652	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 707	51 552
	<b>309 499</b>	<b>133 417</b>

<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>		
Handelsbanken	500 000	
Handelsbanken	500 000	
Handelsbanken	1 000 000	0
	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 15 Bank</b>		
Handelsbanken	2 433 504	3 314 354
SBAB	3 539 756	3 516 289
	<b>5 973 260</b>	<b>6 830 643</b>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>				
Läncinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,46%	2023-06-30	180 000	180 000
Stadshypotek AB	2,46%	2023-06-30	2 075 532	88 000
Stadshypotek AB	2,32%	2023-09-30	2 072 668	78 708
Stadshypotek AB	0,55%	2023-10-30	3 241 636	121 664
Stadshypotek AB	0,55%	2023-10-30	1 781 338	236 764
Stadshypotek AB	0,55%	2023-12-01	1 584 206	364 324
Stadshypotek AB	0,55%	2023-12-01	5 107 738	154 400
Stadshypotek AB	0,56%	2024-03-30	6 369 000	288 328
Stadshypotek AB	0,57%	2024-06-01	6 475 000	350 000
Stadshypotek AB	3,57%	2027-07-30	3 872 974	104 568
			<b>32 760 092</b>	<b>1 966 756</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>15 974 078</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 966 756
Lån som ska konverteras inom ett år				14 819 258
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>16 786 014</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				7 867 024
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				22 926 312

<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	317 189	330 102
Uttag	-6 256	-12 913
	<b>310 933</b>	<b>317 189</b>

<b>Not 18 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	42 014	35 822
	<b>42 014</b>	<b>35 822</b>

<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	-4 909	-3 991
Övriga kortfristiga skulder	5 214	11 714
	<b>305</b>	<b>7 723</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	586 850	579 968
Upplupna räntekostnader	42 262	24 196
Upplupen revision	22 660	22 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 407 891	1 349 075
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 293	460 049
	<u>2 328 956</u>	<u>2 435 288</u>

LUND 12/4- 2023

Rolf Persson

Erik Jorde

Ingvar Nilsson

Jakob Frey-Skött

Lars Wadsö

Maria Leonora

Albert Buzassy

Samira Izzat

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-5-8

Eva-Maria Jansson

Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fagotten i Lund, org.nr. 716406-8129

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.
- 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.
- 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.
- 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 Fagotten i Lund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Lund den 8/5/2023



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva-Maria Jansson  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

