



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fagotten i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fagotten i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-8129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fagotten 1	1970-01-01	1970
Fagotten 2	1970-01-01	1970
Fagotten 4	1970-01-01	1970
Fagotten 5	1970-01-01	1970

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 014
<b>Totalt 268 objekt</b>		<b>20 014</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 76 st 2 rok, 96 st 3 rok, 56 st 4 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Fagotten GA:2	G:A	0	0 / 0	Biluppställningsplatser, Fastighetsförråd, Lokaler för cykelförvaring, Fjärrvärmecentral, Vattenavkalkn o huvudcentral f el, Distributionsnät f fjärrvärme o kall-o varmvatten med vattenavkalkn. Anlägg, Avloppsnät f spill-o regnvatten, Centralantennanläggning för radio o tv
Lund Fagotten GA:1	G:A	0	0 / 0	Lekplats och förbindelseleder

### Totalt 2 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rolf Persson	Ordförande
Ingvar Nilsson	Ledamot
Lars Wadsö	Ledamot
Albert Buzassy	Ledamot
Johanna Karlmark	Ledamot
Maria Leonora	Ledamot
Jakob Frey-Skött	Ledamot
Erik Jorde	Ledamot
Samira Izzat	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars Wadsö, Rolf Persson och Albert Buzassy.

Revisorer har varit: Lena Erreth vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Edling (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 37st men 24 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-14.

4 nummer av fagottinfo

2 Medlemsmöte 1 under 2023 och ett i april 2024

Medlemmarna har tillsammans med styrelsen målat alla vita stenar

Medlemmarna och utegruppen har Planterat 2500 vår lökar

Färdigställt relianingsprojektet av våra avloppsstammar klart v 17

Ny plantering av träd och nyanläggning av vissa rabatter

Nya avlastningsbord vid miljöhusen

Tvättat befintliga cykelställ

Tvättning med grön fritt på de fasader och balkongdetaljer som är gröna

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Byte av tvättmaskiner och troktumlare

Byte av garageportar

Undersökning av statusen på avlopp och stamledning.

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

Laga och tvätta entrétrapporna

Se över våra cykelparkeringar på området

Vi kommer att lägga upp en plan för de närmaste fem åren med hjälp av vår underhållsplan

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 373 och under året har det tillkommit 31 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 378.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	270	290	180	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 556	1 637	1 729	1 469	1 549
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 556	1 637	1 729	1 469	1 549
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	291	237	227	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	805	767	730	664	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	826	774	0	0
Nettoomsättning, tkr	17 072	16 489	15 472	14 174	13 215
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 625	3 674	1 761	-383	1 405
Soliditet, %	40	78	32	33	33

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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).

0 = uppgift saknas

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	803 600	0	0	803 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 853 390	0	1 131 391	12 984 781
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 656 990</b>	<b>0</b>	<b>1 131 391</b>	<b>13 788 381</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 548 299	3 674 183	-1 131 391	8 091 092
Årets resultat, kr	3 674 183	-3 674 183	3 625 493	3 625 493
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 222 482</b>	<b>0</b>	<b>2 494 102</b>	<b>11 716 585</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 879 472</b>	<b>0</b>	<b>3 625 493</b>	<b>25 504 966</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 609 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	9 222 483
Årets resultat, kr	3 625 493
Reservation till underhållsfond, kr	-1 361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 609
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 716 585</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>11 716 585</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 072 428	16 489 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	696 373	47 547
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>17 768 801</b>	<b>16 536 633</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 796 701	-10 519 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 003	-268 635
Personalkostnader	Not 6	-249 547	-244 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 544 842	-1 513 746
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-13 829 093</b>	<b>-12 545 913</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 939 708</b>	<b>3 990 720</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		72 437	26 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 652	-343 187
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-314 215</b>	<b>-316 538</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 625 493</b>	<b>3 674 182</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	48 142 806	49 687 648
Pågående nyanläggningar	Not 9	7 341 651	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 484 457</b>	<b>49 687 648</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 484 957</b>	<b>49 688 148</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 335	54 043
Övriga fordringar	Not 11	29 362	32 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	519 509	309 499
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>576 206</b>	<b>395 910</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	509 715	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>509 715</b>	<b>2 000 000</b>
Kassa och bank	Not 14	6 505 075	5 973 260
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 505 075</b>	<b>5 973 260</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 590 996</b>	<b>8 369 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 075 953</b>	<b>58 057 318</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		803 600	803 600
Fond för yttre underhåll		12 984 781	11 853 390
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 788 381</b>	<b>12 656 990</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 091 092	5 548 299
Årets resultat		3 625 493	3 674 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 716 585</b>	<b>9 222 481</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 504 966</b>	<b>21 879 471</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 078 358	15 974 078
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 078 358</b>	<b>15 974 078</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 056 368	16 786 014
Leverantörsskulder		3 852 659	735 546
Skatteskulder		36 711	42 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	292 445	311 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 254 447	2 328 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 492 630</b>	<b>20 203 768</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>37 570 988</b>	<b>36 177 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 075 953</b>	<b>58 057 318</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	3 939 708	3 990 720
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 544 842	1 513 746
	<u>5 484 550</u>	<u>5 504 466</u>
Erhållen ränta	75 089	26 649
Erlagd ränta	-332 810	-343 187
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>5 226 829</u>	<u>5 187 928</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-180 296	-218 324
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 962 015	53 733
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>8 008 548</b>	<b>5 023 337</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 341 651	-2 038 667
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-7 341 651</b>	<b>-2 038 667</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 625 366	-1 842 054
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 625 366</b>	<b>-1 842 054</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-958 470</b>	<b>1 142 616</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 973 260	6 830 644
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>7 014 790</u>	<u>7 973 259</u>
	<b>-958 470</b>	<b>1 142 616</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### 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.

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	16 108 896	15 342 636
Årsavgiftsbortfall bostäder	-724	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 337	13 347
Hysesintäkt övrigt	154 907	153 840
Konsumtionsavgift el	732 136	922 160
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 014	14 619
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	37 262	41 934
Övriga fakturerade kostnader	1 600	550
	<b>17 072 428</b>	<b>16 489 086</b>

\* I årsavgiften bostäder ingår Värme, vatten, renhållning, TV, Bredband

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	645 247	0
Övrigt	51 126	47 547
	<b>696 373</b>	<b>47 547</b>

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-921 033	-1 047 009
El	-2 070 109	-1 306 913
Uppvärmning	-3 096 073	-2 894 310
Vatten	-667 718	-544 157
Renhållning	-333 762	-284 895
TV, bredband, iptelefoni	-232 877	-230 044
Obligatoriska besiktningar	-19 957	-200 252
Serviceavtal	-7 081	-40 078
Förvaltningskostnader	-3 436 641	-2 706 061
Försäkringar	-168 754	-158 295
Fastighetsskatt	-426 001	-407 092
Periodiskt underhåll	-229 609	-616 523
Övriga driftskostnader	-187 087	-83 448
	<b>-11 796 701</b>	<b>-10 519 077</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	-25 625	0
Underhåll övrigt	-203 984	-616 523
	<b>-229 609</b>	<b>-616 523</b>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-24 195	-24 535
Övriga förvaltningskostnader	-21 117	-29 875
Kostnader överlåtelse och panter	-79 214	-74 200
Föreningsverksamhet	-750	-500
Kontorsutrustning och -material	-917	0
Konsulter	-6 000	-5 738
Förbrukningsinventarier	-18 354	-49 524
Medlemsavgifter HSB	-81 400	-81 400
Stämma och styrelse	-6 056	-2 863
	<b>-238 003</b>	<b>-268 635</b>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-193 000	-190 400
Sociala avgifter	-56 547	-54 055
	<u>-249 547</u>	<u>-244 455</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 544 842	-1 513 746
	<u>-1 544 842</u>	<u>-1 513 746</u>

2023-12-31

2022-12-31

## Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	Anskaffning värde	Ack av- och nedskrivningar	Årets avskrivningar	Nyttjande- period	Redov värde 2023-12-31
Ursprunglig byggnad	43 991 669	-19 645 837	-615 440	12	23 730 392
Ursprunglig mark	2 258 000	0	0	0	2 258 000
Krypgrunder	13 174 014	-2 915 884	-384 948	40	9 873 182
Entréer	791 024	-271 013	-32 691	25	487 320
Taggsystem miljöhus	250 000	-75 000	-12 500	20	162 500
Belysning	1 991 443	-298 740	-49 790	40	1 642 913
Tilläggsbelysning	201 250	-53 680	-13 420	15	134 150
Gemensam el	1 052 015	-170 950	-52 600	20	828 465
Murning, fog och balkbyte	2 285 446	-195 200	-57 130	40	2 033 116
Laddstolpar & p-platser	941 667	-140 016	-44 503	20	757 148
Kulvert	4 008 300	-200 420	-100 210	40	3 707 670
Tvättmaskiner 2021	913 406	-121 780	-60 890	15	730 736
Krypgrunder 2022	364 497	-9 110	-9 110	40	346 277
Tvättmaskiner 2022	1 674 170	-111 610	-111 610	15	1 450 937
	73 896 901	-24 209 253	-1 544 842		48 142 806

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 638 901	69 600 234
Årets investering byggnader	0	2 038 667
Ingående anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 896 901</b>	<b>73 896 901</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-24 209 253	-22 695 507
Årets avskrivningar byggnader	-1 544 842	-1 513 746
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 754 095</b>	<b>-24 209 253</b>

**Utgående redovisat värde****48 142 806**      **49 687 648**

Redovisade värden byggnader	45 884 806	47 429 648
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	313 000 000
		<b>198 000 000</b>	<b>115 000 000</b>	<b>313 000 000</b>	<b>313 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 710 700	37 710 700
varav i eget förvar	4 088 600	4 088 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 799 300</b>	<b>41 799 300</b>

## Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	7 341 651	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>7 341 651</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser Relining klart v 17 år 2024



	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	29 362	32 368		
	<b>29 362</b>	<b>32 368</b>		
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetald försäkring	42 921	39 989		
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 083	25 151		
Upplupna ränteintäkter	0	2 652		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 505	241 707		
	<b>519 509</b>	<b>309 499</b>		
<b>Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
Handelsbanken	509 715	2 000 000		
	<b>509 715</b>	<b>2 000 000</b>		
<b>Not 14 KASSA OCH BANK</b>				
Handelsbanken	5 904 122	2 433 504		
SBAB	600 953	3 539 756		
	<b>6 505 075</b>	<b>5 973 260</b>		
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek AB	4,29%	2031-09-30	3 000 000	60 000
Stadshypotek AB	4,21%	2028-09-30	4 000 000	80 000
Stadshypotek AB	3,68%	2027-12-01	4 000 000	120 000
Stadshypotek AB	3,57%	2027-07-30	3 795 126	77 848
Stadshypotek AB	3,77%	2026-12-01	4 000 000	120 000
Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-30	6 214 600	123 520
Stadshypotek AB	0,57%	2024-06-01	6 125 000	350 000
			<b>31 134 726</b>	<b>931 368</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>24 078 358</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				931 368
Lån som ska konverteras inom ett år				6 125 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>7 056 368</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 725 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				26 477 886
<b>Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Mervärdeskatt			-15 039	-4 909
Medlemmars inre fond			306 953	310 933
Övriga kortfristiga skulder			531	5 214
			<b>292 445</b>	<b>311 238</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	798 601	586 850
Upplupna räntekostnader	96 104	42 262
Upplupen revision	21 980	22 660
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 333 337	1 407 891
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 425	269 293
	<u>2 254 447</u>	<u>2 328 956</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Albert Buzassy

.....  
Erik Jorde

.....  
Ingvar Nilsson

.....  
Jakob Frey-Skött

.....  
Johanna Karlmark

.....  
Lars Wadsö

.....  
Maria Leonora

.....  
Samira Izzat

.....  
Rolf Persson

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

Lena Erreth  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fagotten i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Erreth  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fagotten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:30:52



**ERIK JORDE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:25:47



**INGVAR NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:56:50



**MARIA LEONORA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:32:42



**ALBERT BUZASSY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:09:16



**JOHANNA KARLMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:07:10



**JAKOB FREY-SKÖTT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:54:36



**LARS WADSÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 12:38:50



**SAMIRA IZZAT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:36:36



**LENA ERRETH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:20:08



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:22:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LENA ERRETH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:23:34



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:22:34



# 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.