



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsföreningen Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129 *OK*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fagotten i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 fastigheterna 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 m²
1	40	1 480
2	76	4 768
3	96	8 026
4	56	5 740
	268	20 014

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-30, varvid 64 röstberättigade medlemmar deltog. (53 genom poströstning).

En extra föreningsstämma hölls den 20 januari 2021, varvid 83 röstberättigade medlemmar deltog genom poströstning. På extra föreningsstämman behandlades frågor och förslag från föreningens medlemmar som bordlades på den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
David Edgerton	ordförande	2022
Kenneth Kristoffersson	vice ordförande	2022
Fredrik Wilhelmsson	sekreterare	2022
Marcus Sundblad	vice sekreterare	2022
Edita Juchneviciute	ledamot	2022
Marina Kkuzmenkova	ledamot	2022
Hampus Lindvall	ledamot	2021
Ingvar Nilsson	ledamot	2021

Karin Westerman utsågs av HSB Skåne att adjungeras till styrelsen

Dan Jensen, som valdes som ledamot till årsstämma 2021, avgick från styrelsen 20-11-11.

Styrelsen har haft 21 styrelsemöten under året i huvudsak digitalt.

Av föreningen vald revisor har varit Gunilla Jönsson med Rolf Persson som revisorssuppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Birgitta Edling, Rolf Persson och Eva Maria Jansson med Birgitta Edling som ordförande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
VA Syd	Vatten och avlopp
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Kraftringen	Nätavtal för EL
Vattenfall	Elhandelsavtal miljöel
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
Fastighetsteamet	Trappstädning
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Brandservice syd	Kontroll brandvarnare
Bravida	Kontroll och underhåll ventilationssystem
Bravida	Kontroll och underhåll värmesystem (tom 2020-12-31, därefter Svanholms i Skåne AB)
Emil Lundgren	Service passagesystem
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
It-driften sköts ideellt av medlemmar i föreningen	

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen under förutsättning att bostadsrättsinnehavaren har en egen hemförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Ett medlemsmöte om säkerhet hölls den 14 januari 2020 på Östra Tornskolan med c:a 40 deltagare. Fagottinfo har utgetts tre gånger under 2020.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23 augusti 2020 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten och vintern. Den 25 augusti 2020 genomfördes ytterligare en besiktning av Per Thernfrid från HSB Skåne i samband med den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen 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 och större reparationer

Under året har följande underhållsåtgärder med mera vidtagits:

- Förstudie av värme-, tappvatten- och spillvattensystem.
- Byte av cirkulationspumpar och expansionskärl i undercentralen.
- Åtgärder av läckor i två kulvertledningar för värme och vatten mellan husen genom byte av rör respektive inkoppling av befintliga nya rör
- Reparation av garage på Fagottgränden.
- Reparation av parkeringsplatsernas asfaltering.
- Renovering av centrala lekplatsen.
- Nya fastighetscentraler för el (med jordfelsbrytare).
- Kanalrensning inför obligatorisk ventilationskontroll.
- Påbörjat byte av tvättmaskiner och torktumlare (18 tvättstugor).

**Planerat underhåll 2021**

- Ny servisledning för vatten in till området
- Nya kulvertledningar mellan huskropparna
- Fördjupad behovsanalys av rörledningarna inom huskropparna
- Spolning och filmning av ett urval av spillvattenledningarna
- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Fortsatt byte av tvättmaskiner och torktumlare.
- Besiktning av i första hand ett urval av balkongerna.
- Målning och reparation av källarna
- Målning av fönster i tvättstugorna samt plåtbyte av fasaden utanför tvättstugorna
- Byte av armaturer i tvättstugorna
- Oljning av spaljéer och undertak vid entréerna

Framtida underhåll

- Relining och/eller stambyte av rörledningar inom huskropparna

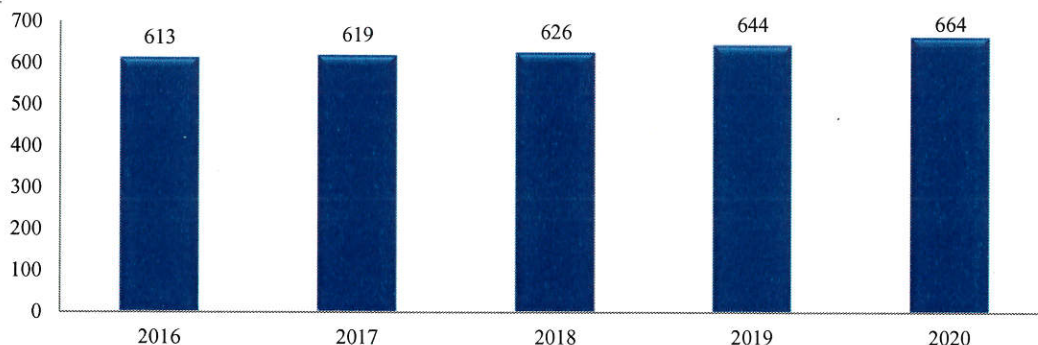
Andra väsentliga åtgärder under året

- Lekplatsbesiktning
- Brandskyddskontroll

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 664 kr/m² bostadslägenhetsyta.

För att bland annat bidra till en täckning av framtida investeringsbehov höjde styrelsen årsavgifterna 2021 med 10%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 393 902kr. Under året har föreningen amorterat 1 616 756 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	374
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	378

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 22 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 23 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.

98

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	14 174	13 215	12 744	12 610
Resultat efter finansiella poster, tkr	-383	1 405	1 954	1 671
Eget kapital, tkr	16 444	16 827	15 421	13 467
Taxeringsvärde, tkr	256 000	256 000	230 000	230 000
-varav byggnad, tkr	151 000	151 000	150 000	150 000
Soliditet	33%	33%	30%	27%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	664	644	626	619
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	1 469	1 549	1 630	1 711
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	11%	12%	14%	15%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	803 600	0	11 061 677	3 556 157	1 405 476	16 826 909
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 405 476	-1 405 476	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 337 000	-1 337 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 776 166	1 776 166		0
Årets resultat					-382 730	-382 730
Belopp vid årets utgång	803 600	0	10 622 511	5 400 798	-382 730	16 444 179

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 961 632
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 337 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 776 166
Årets resultat	-382 730
Summa till stämmans förfogande	5 018 069

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 018 069
-------------------------	-----------

94

**Resultaträkning**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 14 173 755

13 214 763

Övriga rörelseintäkter

Not 3 24 276

134 044

Summa rörelseintäkter**14 198 031****13 348 807****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 4 -10 536 640

-8 735 672

Övriga externa kostnader

Not 5 -324 967

-289 598

Underhåll enligt plan

Not 6 -1 776 166

-1 081 982

Personalkostnader och arvoden

Not 7 -240 000

-176 961

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8 -1 320 952

-1 225 378

Summa rörelsekostnader**-14 198 725****-11 509 591****Rörelseresultat****-694****1 839 216****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

3 417

6 806

Räntekostnader och liknande resultatposter

-385 453

-440 546

Summa finansiella poster**-382 036****-433 740****Årets resultat****-382 730****1 405 476****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

-382 730

1 405 476

Reservering till fond för yttre underhåll

-1 337 000

-1 070 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

1 776 166

1 081 982

Överföring till balanserat resultat**56 436****1 417 458**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9

45 553 060

46 706 586

Inventarier och installationer

Not 10

334 854

502 280

Summa materiella anläggningstillgångar

45 887 914

47 208 866

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

45 888 414

47 209 366

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

-2 202

-1 993

Kundfordringar

4 209

6 265

Övriga kortfristiga fordringar

837

873

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

349 521

141 980

Summa kortfristiga fordringar

352 365

147 125

Kassa och bank

Bank

Not 13

3 018 258

3 369 889

Summa kassa och bank

3 018 258

3 369 889

Summa omsättningstillgångar

3 370 623

3 517 014

Summa tillgångar

49 259 037

50 726 381

M

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	803 600	803 600
Fond för yttre underhåll	10 622 511	11 061 677
Summa bundet eget kapital	11 426 111	11 865 277

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 400 798	3 556 156
Årets resultat	-382 730	1 405 476
Summa fritt eget kapital	5 018 069	4 961 632

Summa eget kapital

16 444 179 **16 826 909**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 099 346	16 024 344
Summa långfristiga skulder		21 099 346	16 024 344

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 294 556	14 986 314
Medlemmarnas inre fond	Not 15	330 102	336 204
Leverantörsskulder		944 446	1 244 851
Aktuell skatteskuld	Not 16	30 873	16 937
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	35 098	17 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 080 436	1 272 886
Summa kortfristiga skulder		11 715 512	17 875 128

Summa skulder

32 814 858 **33 899 472**

Summa eget kapital och skulder

49 259 037 **50 726 381**

qu

**Kassaflödesanalys**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Löpande verksamhet

Rörelseresultat

-694

1 839 216

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 320 952

1 225 378

1 320 258

3 064 594

Erhållen ränta

3 417

6 806

Erlagd ränta

-398 486

-446 310

Kassaflöde från löpande verksamhet

925 189

2 625 090

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-205 240

-13 953

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

545 175

-386 050

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 265 124

2 225 087

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

0

-3 162 149

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

-3 162 149

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

-1 616 756

-1 616 756

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-1 616 756

-1 616 756

Årets kassaflöde

-351 632

-2 553 819

Likvida medel vid årets början

3 369 889

5 923 708

Likvida medel vid årets slut

3 018 258

3 369 889

-351 632

-2 553 819

DM

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

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

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).

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 283 344	12 896 124
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	388
	Hysesintäkt garage och bilplatser	12 500	10 800
	Hysesintäkt övrigt	142 638	136 650
	Årsavgift konsumtionsavgift el	677 543	106 580
	Intäkt andrahandsupplåtelse	19 762	19 536
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	37 768	44 185
	Övriga fakturerade kostnader	200	500
		14 173 755	13 214 763

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	11 402	0
	Bidrag	0	125 000
	Övrigt	12 874	9 044
		24 276	134 044

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 288 120 *	-984 788
	El	-1 226 307	-827 172
	Uppvärmning	-2 715 303	-2 732 291
	Vatten	-556 685	-550 330
	Renhållning	-323 296	-348 904
	TV, bredband, iptelefoni	-209 217	-213 701
	Serviceavtal	-46 751	0
	Förvaltningskostnader	-2 550 236	-2 476 889
	Försäkringar	-149 460	-144 143
	Fastighetsskatt	-382 972	-369 036
	Övriga driftskostnader	-88 293	-88 418
		-10 536 640	-8 735 672

*Större reparationer under året 2020.

Värmsystem 514 000:-
Vattenrör 153 000:-
P-platser 252 000:-

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-21 886	-21 750
	Övriga förvaltningskostnader	-53 409	-33 402
	Kostnader överlåtelse och panter	-62 642	-83 012
	Föreningsverksamhet	-2 026	-5 350
	Kontorsutrustning och -material	-370	-6 178
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 254	-5 128
	Konsulter	-97 980	-47 254
	Medlemsavgifter HSB	-81 400	-81 400
	Stämma och styrelse	0	-6 125
		-324 967	-289 598

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-1 246 523	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-7 500
	Underhåll lekplatser	-367 286	0
	Underhåll garage och bilplatser	0	-785 000
	Underhåll övrigt	-162 357	-289 482
		-1 776 166	-1 081 982

GH

**Not 7 Personalkostnader**

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-189 200	-139 500
Övriga arvoden	0	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-540
Revisionsarvode	-14 190	-100
Sociala avgifter	-36 610	-33 822
	-240 000	-176 961

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 153 526	-1 146 982
Inventarier	-167 426	-78 396
	-1 320 952	-1 225 378

OK



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

	Anskaffnings- värde	Ack av- och nedskrivningar	Årets avskrivningar	Nyttjande- period	2089 Redov värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	43 991 669	-17 926 661	-559 892	120	25 505 116
Ursprunglig mark	2 258 000				2 258 000
Krypgrunder	13 174 014	-1 888 184	-329 400	40	10 956 430
Entréer	791 024	-173 927	-31 704	25	585 393
Taggsystem miljöhus	250 000	-37 500	-12 500	20	200 000
Belysning	1 991 443	-149 370	-49 790	40	1 792 283
Tilläggsbelysning	201 250	-13 420	-13 420	15	174 410
Gemensam el	1 052 015	-13 150	-52 600	20	986 265
Murning, fog och balkbyte	2 285 446	-23 810	-57 130	40	2 204 506
Laddstolpar & p-platser	941 667	-3 920	-47 090	20	890 657
	66 936 528	-20 229 942	-1 153 526		45 553 060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 678 528	60 399 400
Omklassificering	0	1 116 979
Årets investering byggnader	0	3 162 149
Ingående anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 936 528	66 936 528

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 229 942	-19 082 960
Årets avskrivningar byggnader	-1 153 526	-1 146 982
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 383 468	-20 229 942

Utgående redovisat värde

	45 553 060	46 706 586
Redovisade värden byggnader	43 295 060	44 448 586
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	151 000 000	105 000 000	256 000 000	256 000 000
		151 000 000	105 000 000	256 000 000	256 000 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	41 799 300	41 799 300
Summa ställda säkerheter	41 799 300	41 799 300

DE

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	2 770 080	2 770 080
Utgående anskaffningsvärden	2 770 080	2 770 080
Ingående avskrivningar	-2 267 800	-2 189 404
Årets avskrivningar	-167 426	-78 396
Utgående avskrivningar	-2 435 226	-2 267 800
Utgående redovisat värde	334 854	502 280

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	37 722	36 292
Förutbetald kabel-TV och bredband	24 497	24 288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 302	81 400
	349 521	141 980

Not 13 Bank

Handelsbanken	2 009 188	2 363 837
SBAB	1 009 070	1 006 052
	3 018 258	3 369 889

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	2,46	2023-06-30	540 000	180 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	2,46	2023-06-30	2 251 532	88 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	2,32	2023-09-30	2 230 084	78 708
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,78	2021-03-30	6 677 800	288 328
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,71	2022-10-30	4 324 928	104 568
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,55	2023-10-30	3 450 772	121 664
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,55	2023-10-30	2 024 666	364 324
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,55	2023-12-01	2 312 854	236 764
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,55	2023-12-01	5 581 266	154 400
			29 393 902	1 616 756

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 099 346**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 616 756

Lån som ska konverteras inom ett år 6 677 800

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 294 556**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 467 024

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 310 122

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	336 204	347 066
Uttag	-6 102	-10 862
	330 102	336 204

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	30 873	16 937
	30 873	16 937

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	31 259	0
Övriga kortfristiga skulder	3 839	17 936
	35 098	17 936

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	475 734	65 210
Upplupna räntekostnader	26 824	39 857
Upplupen revision	21 836	21 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 268 348	1 140 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 694	6 330
	2 080 436	1 272 886

4/5 2021



 David Edgerton


 Edita Juchneviciute


 Fredrik Wilhelmsson


 Hampus Lindvall


 Ingvar Nilsson


 Marina Kuzmenkova


 Kenneth Kristoffersson


 Marcus Sundblad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-08


Gunilla Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson
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 2020.

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 2020 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

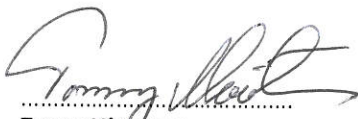
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 den 8 / 5 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Jönsson

Av föreningen vald revisor