



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

M



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fagotten i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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. Fastigheternas adresser är Flöjtvägen och Fagottgränden i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21, varvid 41 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Edgerton	ordförande	vald till årsstämma 2020
Birgitta Edling	vice ordförande	vald till årsstämma 2020
Fredrik Wilhelmsson	sekreterare	vald till årsstämma 2020
Maria Rygaard	vice sekreterare	vald till årsstämma 2021
Magnus Ingvarsson	ledamot	vald till årsstämma 2020
Dan Jensen	ledamot	vald till årsstämma 2021
Kenneth Kristoffersson	ledamot	vald till årsstämma 2020
Hampus Lindvall	ledamot	vald till årsstämma 2021
Ingvar Nilsson	ledamot	vald till årsstämma 2021
Lena Persson	ledamot	vald till årsstämma 2020
Karin Westerman	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Gunilla Jönsson med Sven Jönsson som revisorssuppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Rolf Persson, Eva Maria Jansson och Nils Öster med Rolf Persson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen	nätavtal för el
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Energi Försäljning Sverige	elhandelsavtal (t o m 2019-12-31, därefter Vattenfall)
Techem	debiteringsunderlag individuell el
Comhem	kabel-tv
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskyddsarbete
Din Utemiljö	trädgårdsskötsel
FastighetsTeamet	trappstädning
Aimo park	parkeringsövervakning
Brandservice syd	kontroll brandvarnare
Bravida	kontroll och underhåll ventilations- och värmesystem
Emil Lundberg	service passagesystem
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

RL

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 6 oktober 2019 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. 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 fastigheter de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder med mera vidtagits:

- Radonmätning i 8 lägenheter per gård
- Asfaltering av resterade gårdar samt centralplanen inne i området
- Lagning av resterande fogar i tegelfasaden
- Byte av skadade fönsterbalkar
- Uppsättande av 16 laddenheter för el- och elhybridbilar
- Övergång till gemensam el med individuell mätning
- Upphandling av teknisk förvaltning

Framtida underhåll:

- Obligatorisk ventilationskontroll
- Byte av tvättmaskiner och annan utrustning i tvättstugorna
- Undersökning av vatten- och avloppsledningar
- Besiktning av balkongerna

Andra väsentliga åtgärder under året:

- Lekplatsbesiktning
- Brandskyddskontroll
- Energideklaration
- Ny skyltning i området inklusive parkering

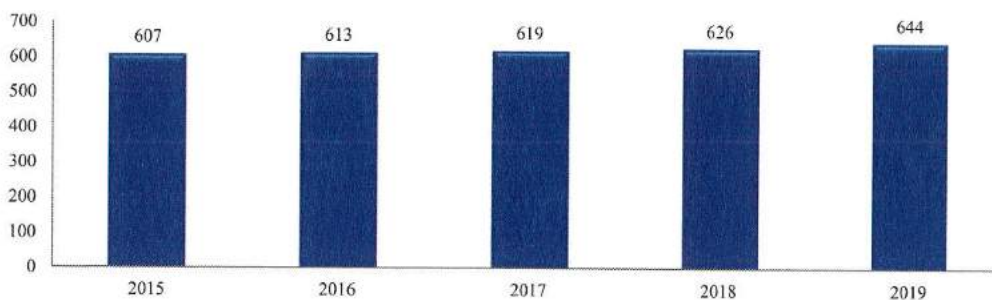
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Ett nytt avtal om teknisk förvaltning har ingåtts med Bredablick fr o m 2020-03-01

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 644 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3% för att bidra till en täckning av framtida investeringsbehov.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 010 658 kr. Under året har föreningen amorterat 1 616 756 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	373
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	374

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 23 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 25 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 215	12 744	12 610	12 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 405	1 954	1 671	2 598
Eget kapital, tkr	16 827	15 421	13 467	11 796
Taxeringsvärde, tkr	256 000	230 000	230 000	230 000
-varav byggnad, tkr	151 000	150 000	150 000	150 000
Soliditet	33%	30%	27%	23%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	644	626	619	613
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 549	1 630	1 711	1 792
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	14%	15%	16%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	803 600	0	11 073 659	1 589 908	1 954 267	15 421 433
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 954 267	-1 954 267	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 070 000	-1 070 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 081 982	1 081 982		0
Årets resultat					1 405 476	1 405 476
Belopp vid årets utgång	803 600	0	11 061 677	3 556 157	1 405 476	16 826 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 544 175
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 070 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 081 982
Årets resultat	1 405 476
Summa till stämmans förfogande	4 961 633

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 961 633
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 214 763	12 743 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 044	51 077
Summa rörelseintäkter		13 348 807	12 794 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 735 672	-7 961 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 598	-266 952
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 081 982	-793 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-176 961	-173 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 225 378	-1 171 078
Summa rörelsekostnader		-11 509 591	-10 366 770
Rörelseresultat		1 839 216	2 427 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 806	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 546	-474 676
Summa finansiella poster		-433 740	-473 581
Årets resultat		1 405 476	1 954 267

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 405 476	1 954 267
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 070 000	-1 037 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 081 982	793 750
Överföring till balanserat resultat	1 417 458	1 711 017

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	46 706 586	43 574 440
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 116 979
Inventarier och installationer	Not 11	502 280	580 676
Summa materiella anläggningstillgångar		47 208 866	45 272 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 209 366	45 272 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 272	4 645
Övriga kortfristiga fordringar		873	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	141 980	127 659
Summa kortfristiga fordringar		147 125	133 172
Kassa och bank			
Bank	Not 14	3 369 889	5 923 708
Summa kassa och bank		3 369 889	5 923 708
Summa omsättningstillgångar		3 517 014	6 056 880
Summa tillgångar		50 726 381	51 329 475

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	803 600	803 600
Fond för yttre underhåll	11 061 677	11 073 659
Summa bundet eget kapital	11 865 277	11 877 259

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 556 156	1 589 908
Årets resultat	1 405 476	1 954 267
Summa fritt eget kapital	4 961 632	3 544 175

Summa eget kapital

16 826 909	15 421 433
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 024 344	31 010 658
Summa långfristiga skulder		16 024 344	31 010 658

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 986 314	1 616 756
Medlemmarnas inre fond	Not 17	336 204	347 066
Leverantörsskulder		1 244 851	1 248 940
Aktuell skatteskuld	Not 18	16 937	6 217
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	17 936	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 272 886	1 678 405
Summa kortfristiga skulder		17 875 128	4 897 384

Summa skulder

33 899 472	35 908 042
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

50 726 381	51 329 475
-------------------	-------------------

94

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 405 476	1 954 267
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 225 378	1 171 078
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 630 854	3 125 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 953	-72 008
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-391 814	714 594
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 225 087	3 767 931
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 162 149	-1 318 229
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 162 149	-1 318 229
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 616 756	-1 616 756
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 616 756	-1 616 756
Årets kassaflöde	-2 553 818	832 946
Likvida medel vid årets början	5 923 708	5 090 762
Likvida medel vid årets slut	3 369 889	5 923 708

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges. *PM*

Not 2 Nettoomsättning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder		12 896 124	12 519 756
Årsavgiftsbortfall bostäder		388	0
Hysesintäkt garage och bilplatser		10 800	14 800
Hysesintäkt övrigt		136 650	2 350
Årsavgift konsumtionsavgift el		106 580	0
Övriga intäkter i verksamheten		0	138 200
Intäkt andrahandsupplåtelse		19 536	22 241
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter		44 185	46 194
Övriga fakturerade kostnader		500	0
		13 214 763	12 743 541
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
Bidrag		125 000	0
Övrigt		9 044	51 077
		134 044	51 077
Not 4 Driftskostnader			
Reparationer		-984 788	-904 227
El		-827 172	-617 012
Uppvärmning		-2 732 291	-2 709 814
Vatten		-550 330	-517 749
Renhållning		-348 904	-327 742
TV, bredband, iptelefoni		-213 701	-208 629
Förvaltningskostnader		-2 476 889	-2 175 265
Försäkringar		-144 143	-139 408
Fastighetsskatt		-369 036	-358 316
Övriga driftskostnader		-88 418	-3 024
		-8 735 672	-7 961 186
Not 5 Övriga externa kostnader			
Externt revisionsarvode		-21 750	-20 463
Övriga förvaltningskostnader		-33 402	-32 267
Kostnader överlåtelse och panter		-83 012	-78 885
Föreningsverksamhet		-5 350	-300
Kontorsutrustning och -material		-6 178	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto		-5 128	-4 830
Konsulter		-47 254	-42 682
Medlemsavgifter HSB		-81 400	-81 400
Stämma och styrelse		-6 125	-6 125
		-289 598	-266 952
Not 6 Underhåll enligt plan			
Underhåll övriga gemensamma utrymmen		-7 500	0
Underhåll av hårdgjorda markytor		-785 000	0
Underhåll övrigt		-289 482	-793 750
		-1 081 982	-793 750
Not 7 Personalkostnader			
Arvode till styrelsen		-139 500	-134 400
Övriga arvoden		-3 000	0
Övriga personalkostnader		-540	0
Revisionsarvode		-100	-6 800
Sociala avgifter		-33 822	-32 605
		-176 961	-173 805
Not 8 Avskrivningar			
Byggnader		-1 146 982	-1 092 682
Inventarier		-78 396	-78 396
		-1 225 378	-1 171 078