



# ÅRSREDOVISNING 2016

HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten I Lund

Org nr 716406-8129



HSB – där möjligheterna bor





HSB - där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten I Lund (716406-8129) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 40:e verksamhetsår.

### 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen 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 <sup>2</sup> |
|-------|------------|--------------------|
| 1     | 40         | 1 480              |
| 2     | 76         | 4 768              |
| 3     | 96         | 8 026              |
| 4     | 56         | 5 740              |
|       | <b>268</b> | <b>20 014</b>      |

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Rolf Persson          | ordförande                           |
| Jimmy Pilo            | vice ordförande                      |
| Lena Erreth           | sekreterare                          |
| Birgitta Edling-Nelin | vice sekreterare                     |
| Sven Jönsson          | styrelseledamot                      |
| Malin Josefsson       | styrelseledamot                      |
| Jakob Frey-Skött      | styrelseledamot                      |
| Ingvar Nilsson        | styrelseledamot                      |
| Maria Rygaard         | styrelseledamot                      |
| Monica Ljung          | styrelseledamot fram till 2016-10-30 |
| Ludwika Cejovic       | ledamot utsedd av HSB Skåne          |

Av föreningen vald revisor har varit Gunilla Jönsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

24



HSB – där möjligheterna bor

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantörer           | Avtalstyp                        |
|------------------------|----------------------------------|
| Krafttringen nät AB    | elavtal                          |
| Krafttringen nät AB    | uppvärmning med fjärrvärme       |
| Com Hem                | kabel-TV                         |
| Telenor                | bredband                         |
| VA-Syd                 | vatten                           |
| Lunds renhållningsverk | renhållning                      |
| HSB Skåne              | administrativ förvaltning        |
| HSB Skåne              | fastighetsskötsel                |
| HSB Skåne              | underhållsplansavtal             |
| Din utemiljö i Skåne   | trädgårdsskötsel                 |
| Tegger fastigheter AB  | trappstädning                    |
| Länsförsäkringar       | fastighetsförsäkring (fullvärde) |
| Bravida                | övervakning styrsystem           |

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

LQE avtal har utarbetats och tecknats med HSB för att förbättra den ekonomiska och den långsiktiga underhållsplanen i enlighet med de lag krav som finns.

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 22 april 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Vi har under 2016 gjort nästan klart vårt belysnings projekt vilket kommer att vara helt klart under mars månad 2017. Undersökning av fogarna har genomförts under 2016. Utvärdering och plan för lämpliga åtgärder av fogar kommer att ske under 2017.

Lekplatser har renoverats under 2016.

Påbörjat arbetet med följande projekt som kommer att utredas och genomföras under 2017 gemensamt, utvidgning av taggsystemet att gälla även miljöhusen, förbättring av skyltning på området och parkeringsplatserna samt en långsiktig skötselplan för de gröna området.

Belysningsprojektet var planerat att vara klart under 2016 men på grund av förseningar avslutades inte projektet förrän i mars 2017.

Asfalteringen av mellangårdarna enligt underhållsplanen skulle gjorts under 2016 men hängde ihop med belysningsprojektet och därav försening även gällande detta projekt som skjuts upp till 2017.

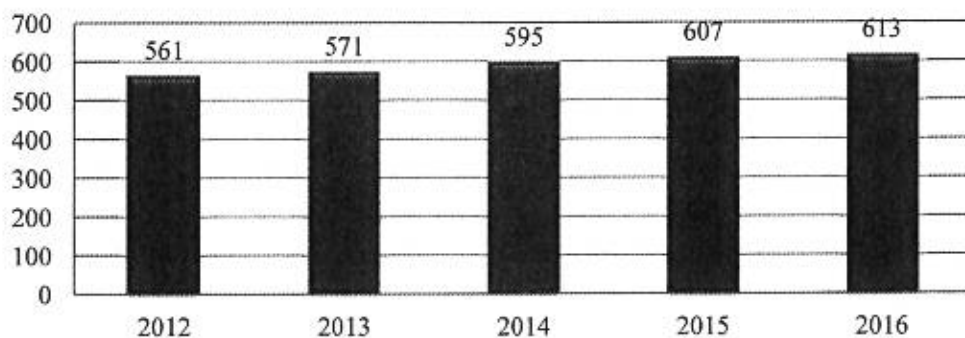
64

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 613 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med en 1 % fr o m 2017-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



## Kommentarer till Årets resultat

Anledningen till att årets resultat är positivt med 2,5 miljoner kronor beror på att slutfaktuorna för

belysningsprojektet kommer att betalas i mars 2017 samt att asfalteringen ej är utförd.

## Medlemsinformation

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 363 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 53  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 51  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 365 |

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 36 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

|                                                   | 2016    | 2015    | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 12 496  | 12 351  | 12 072  | 11 592  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr            | 2 598   | 1 592   | 1 461   | 591     |
| Eget kapital, tkr                                 | 11 796  | 9 198   | 7 606   | 6 146   |
| Taxeringsvärde, tkr                               | 230 000 | 184 000 | 184 000 | 184 000 |
| -varav byggnad, tkr                               | 150 000 | 134 000 | 134 000 | 134 000 |
| Soliditet                                         | 23%     | 19%     | 16%     | 13%     |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder | 613     | 607     | 595     | 571     |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta          | 1 792   | 1 777   | 1 855   | 1 882   |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                   | 16%     | 19%     | 20%     | 20%     |

En snittlägenhet på 75 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 134 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 75 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.

OK



HSB - där möjligheterna bor

## HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

### Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid                                                            |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| årets ingång                                                          | 803 600              | 0                       | 8 336 148               | -1 533 499             | 1 591 958         | 9 198 207  |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 1 591 958              | -1 591 958        | 0          |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 1 940 000               | -1 940 000             |                   | 0          |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -119 505                | 119 505                |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 2 598 168         | 2 598 168  |
| Belopp vid                                                            |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| årets utgång                                                          | 803 600              | 0                       | 10 156 643              | -1 762 036             | 2 598 168         | 11 796 374 |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond    | 58 459     |
| Årets resultat                                                        | 2 598 168  |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan      | -1 940 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 119 505    |
| Summa till stämmans förfogande                                        | 836 132    |

Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 836 132 |
|-------------------------|---------|

OK



HSB – där möjligheterna bor

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                     | Not | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 12 495 756                | 12 350 956                |
| Övriga rörelseintäkter                          | 2   | 24 931                    | 12 590                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>12 520 687</b>         | <b>12 363 546</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 3   | -7 693 426                | -8 225 727                |
| Underhåll enligt plan                           |     | -119 505                  | -425 426                  |
| Övriga externa kostnader                        | 4   | -304 639                  | -281 818                  |
| Personalkostnader                               | 5   | -145 938                  | -164 755                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -1 151 988                | -1 152 027                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-9 415 495</b>         | <b>-10 249 753</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>3 105 192</b>          | <b>2 113 793</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        |     | 316                       | 1 415                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -507 340                  | -523 250                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-507 024</b>           | <b>-521 835</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>2 598 168</b>          | <b>1 591 958</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>2 598 168</b>          | <b>1 591 958</b>          |

## Tilläggsupplysning

|                                                        |                |               |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> |                |               |
| Årets resultat                                         | 2 598 168      | 1 591 958     |
| Reservering till fond för yttre underhåll              | -1 940 000     | -1 940 000    |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll            | 119 505        | 425 426       |
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>777 673</b> | <b>77 384</b> |

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

OK



HSB – där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                        |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | 6   | 43 317 111        | 44 347 503        |
| Inventarier, verktyg och installationer                  | 7   | 780 701           | 902 297           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 8   | 706 372           | 80 325            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>            |     | <b>44 804 184</b> | <b>45 330 125</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | 9   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>           |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                       |     | <b>44 804 684</b> | <b>45 330 625</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                           |     | 4 875             | 2 015             |
| Aktuell skattefordran                                    |     | 12 275            | 18 975            |
| Övriga fordringar                                        | 10  | 866               | 601               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | 11  | 213 606           | 258 610           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                     |     | <b>231 622</b>    | <b>280 201</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                           | 12  | 6 109 162         | 1 877 987         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                              |     | <b>6 109 162</b>  | <b>1 877 987</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                       |     | <b>6 340 784</b>  | <b>2 158 188</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                  |     | <b>51 145 468</b> | <b>47 488 813</b> |





HSB - där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                  | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 803 600           | 803 600           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 10 156 643        | 8 336 148         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | <b>10 960 243</b> | <b>9 139 748</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 762 036        | -1 533 499        |
| Årets resultat                               |     | 2 598 168         | 1 591 958         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | <b>836 132</b>    | <b>58 459</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>11 796 374</b> | <b>9 198 207</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 34 299 806        | 34 009 402        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>34 299 806</b> | <b>34 009 402</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 1 561 120         | 1 561 120         |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 659 998         | 1 240 490         |
| Övriga skulder                               | 15  | 360 989           | 375 520           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 1 467 180         | 1 104 074         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 049 287</b>  | <b>4 281 204</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>51 145 468</b> | <b>47 488 813</b> |

OK



HSB - där möjligheterna bor

## KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i kr                                                                         | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 105 192                 | 2 113 793                 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                       | 1 151 988                 | 1 152 027                 |
|                                                                                     | <b>4 257 180</b>          | <b>3 265 820</b>          |
| Erhållen ränta                                                                      | 316                       | 1 415                     |
| Erlagd ränta                                                                        | -504 772                  | -527 399                  |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>3 752 724</b>          | <b>2 739 836</b>          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                           |                           |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar                                               | 48 579                    | -107 933                  |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                                                  | 765 515                   | 39 959                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 566 817</b>          | <b>2 671 862</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -626 047                  | -1 215 814                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-626 047</b>           | <b>-1 215 814</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                        | 1 800 000                 | 0                         |
| Amortering av skuld                                                                 | -1 509 596                | -1 561 120                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>290 404</b>            | <b>-1 561 120</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>4 231 174</b>          | <b>-105 071</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 1 877 987                 | 1 983 058                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 6 109 162                 | 1 877 987                 |
|                                                                                     | <b>4 231 174</b>          | <b>-105 071</b>           |

## Tilläggsupplysning

|                                                       | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b> |                  |                  |
| Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut  | 6 109 162        | 1 877 987        |
|                                                       | <b>6 109 162</b> | <b>1 877 987</b> |

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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         | 20,0%       |

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.

### 1 Nettoomsättning 2016 2015

|                                                                       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter övrigt                                                  | 8 725             | 4 650             |
| Årsavgifter bostäder                                                  | 12 273 324        | 12 151 164        |
| Intäkter pant, överlåtelse                                            | 63 145            | 62 730            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | 150 562           | 132 412           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                          | <b>12 495 756</b> | <b>12 350 956</b> |

### 2 Övriga rörelseintäkter 2016 2015

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning               | 14 420        | 0             |
| Övriga intäkter                     | 10 511        | 12 590        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>24 931</b> | <b>12 590</b> |

### 3 Driftskostnader 2016 2015

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll            | 1 015 300        | 636 860          |
| Lokalvård, städning          | 293 712          | 282 420          |
| Snöröjning                   | 51 724           | 95 422           |
| El                           | 516 990          | 585 790          |
| Uppvärmning                  | 2 780 115        | 2 918 807        |
| Vatten, avlopp               | 434 218          | 425 805          |
| Renhållning, sophämtning     | 318 276          | 345 282          |
| Kabel-TV, internet           | 207 896          | 342 941          |
| Fastighetsförsäkringspremier | 133 652          | 132 059          |
| Fastighetsskatt              | 339 824          | 333 124          |
| Förvaltningsavtal            | 1 601 719        | 2 127 218        |
| <b>Summa drift</b>           | <b>7 693 426</b> | <b>8 225 727</b> |



HSB - där möjligheterna bor

## HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten I Lund

Org nr 716406-8129

### 4 Övriga externa kostnader

|                                         | 2016           | 2015           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kontorsmaterial, tele, porto            | 4 261          | 2 385          |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso | 12 000         | 38 475         |
| Kundförluster                           | 0              | 1 100          |
| Extern revisionsarvode                  | 19 201         | 18 367         |
| Kostnader pant, överlåtelser            | 82 590         | 88 408         |
| Övriga förvaltningskostnader            | 67 652         | 44 184         |
| Övriga externa tjänster                 | 37 535         | 7 500          |
| Medlemsavgifter                         | 81 400         | 81 400         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>304 639</b> | <b>281 818</b> |

### 5 Personalkostnader

|                                | 2016           | 2015           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelsen               | 107 580        | 133 200        |
| Revisionsarvode                | 6 705          | 6 675          |
| Sociala avgifter               | 31 653         | 24 880         |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>145 938</b> | <b>164 755</b> |

### 6 Byggnader och mark

2016-12-31 2015-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2089

|                                | Anskaffn<br>värde | Ack av- och<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Nyttjande-<br>period | Redov värde<br>2016-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Urspr. byggnad (komp. indelad) | 43 991 669        | -15 249 509                 | -669 288             | 120                  | 28 072 872                |
| Ursprunglig mark               | 2 258 000         |                             |                      |                      | 2 258 000                 |
| Krypgrunder                    | 13 174 014        | -570 584                    | -329 400             |                      | 12 274 030                |
| Entréer                        | 791 024           | -47 111                     | -31 704              |                      | 712 209                   |
| <b>Byggnader</b>               | <b>60 214 707</b> | <b>-15 867 204</b>          | <b>-1 030 392</b>    |                      | <b>43 317 111</b>         |

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 57 956 707        | 56 821 218        |
| Anskaffningsvärde mark                          | 2 258 000         | 2 258 000         |
| Inköp                                           | 0                 | 1 135 489         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>60 214 707</b> | <b>60 214 707</b> |

#### Ackumulerade avskrivningar

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -15 867 204        | -14 836 812        |
| Årets avskrivningar                        | -1 030 392         | -1 030 392         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-16 897 596</b> | <b>-15 867 204</b> |

#### Redovisat värde

|                                    | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>              |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 150 000 000        | 134 000 000        |
| Taxeringsvärden mark - bostäder    | 80 000 000         | 50 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>        | <b>230 000 000</b> | <b>184 000 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Fagotten 1, 2, 4 och 5

Byggnads- och värdeår: 1970

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

PM



HSB - där möjligheterna bor

## HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten I Lund

Org nr 716406-8129

### 7 Inventarier, verktyg och installationer

2016-12-31 2015-12-31

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

2 770 080 2 770 080

Utgående anskaffningsvärde

2 770 080 2 770 080

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning

-1 867 783 -1 746 148

Årets avskrivning

-121 596 -121 635

Akkumulerad avskrivning enligt plan

-1 989 379 -1 867 783

Planenligt restvärde

780 701 902 297

### 8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

2016-12-31 2015-12-31

Belopp vid årets början

80 325 0

Pågående arbeten fastigheter

626 047 80 325

Omklassificeringar m.m.

0 0

Utgående redovisat värde

706 372 80 325

Pågående nyanläggning avser belysningsprojekt 2017

### 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

### 10 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

866 601

Summa övriga fordringar

866 601

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald va

45 770 48 126

Förutbetald försäkring

134 450 133 652

Förutbetald kabel-tv

24 072 24 035

Förutbetald internet

9 313 18 626

Övriga interimfordringar

0 34 171

Upplupna hyresintäkter

1 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

213 606 258 610

### 12 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

Bank

0 46 566

Handelsbanken klient/handkassa

954 954

Transaktionskonto bank

6 108 208 1 830 468

Summa kassa och bank

6 109 162 1 877 987

### 13 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

94



HSB - där möjligheterna bor

## HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

### 14 Skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

| Låneinstitut        | Ränta | Konv datum | Amortering       |                   |                   |
|---------------------|-------|------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 37623  | 2,46% | 2023-06-30 | 180 000          | 1 260 000         | 1 440 000         |
| Stadshypotek 58902  | 2,32% | 2023-09-30 | 78 708           | 2 544 916         | 2 623 624         |
| Stadshypotek 993292 | 1,54% | 2018-10-30 | 104 568          | 3 869 044         | 3 973 612         |
| Stadshypotek 999059 | 1,75% | 2019-10-30 | 288 328          | 5 478 240         | 5 766 568         |
| Stadshypotek 37624  | 2,46% | 2023-06-30 | 88 000           | 2 603 532         | 2 691 532         |
| Stadshypotek 21103  | 0,80% | 2017-03-30 | 154 400          | 7 295 400         | 7 449 800         |
| Stadshypotek 9450   | 1,10% | 2017-02-02 | 61 664           | 711 322           | 772 986           |
| Stadshypotek 814598 |       |            | 0                | 0                 | 490 711           |
| Stadshypotek 814600 |       |            | 0                | 0                 | 3 643 763         |
| Stadshypotek 81726  | 0,95% | 2017-02-16 | 364 324          | 3 770 150         | 0                 |
| Stadshypotek 814605 |       |            | 0                | 0                 | 721 884           |
| Stadshypotek 683556 |       |            | 0                | 0                 | 1 586 250         |
| Stadshypotek 81724  | 0,95% | 2017-02-16 | 83 374           | 2 224 760         | 0                 |
| Stadshypotek 814603 |       |            | 0                | 0                 | 2 029 792         |
| Stadshypotek 945682 |       |            | 0                | 0                 | 1 440 000         |
| Stadshypotek 969570 |       |            | 0                | 0                 | 940 000           |
| Stadshypotek 81730  | 0,95% | 2017-02-16 | 106 230          | 4 303 562         | 0                 |
| Stadshypotek 120247 | 0,95% | 2017-02-01 | 0                | 1 800 000         | 0                 |
|                     |       |            | <b>1 509 596</b> | <b>35 860 926</b> | <b>35 570 522</b> |

Nästa års amortering beräknas uppgå till

**Långfristig skulder exklusive kortfristig del**

1 561 120

**34 299 806 34 009 402**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,37%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

6 244 480

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

28 055 326

### 15 Övriga kortfristiga skulder 2016-12-31 2015-12-31

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fond för inre underhåll     | 360 773        | 375 520        |
| Övriga kortfristiga skulder | 216            | 0              |
| <b>Utgående värde</b>       | <b>360 989</b> | <b>375 520</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 375 520        | 388 277        |
| Uttag under året        | -14 747        | -12 757        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>360 773</b> | <b>375 520</b> |

### 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupen el                                               | 43 722           | 0                |
| Upplupen värme                                            | 237 000          | 0                |
| Upplupen sophämtning                                      | 57 115           | 48 779           |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 1 048 977        | 971 380          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 54 454           | 51 886           |
| Beräknat arvode för revision                              | 19 192           | 18 679           |
| Övriga interimsskulder                                    | 6 720            | 13 350           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 467 180</b> | <b>1 104 074</b> |





HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

17 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

41 799 300

41 799 300

41 799 300

41 799 300

Lund 4/4-17

ort och datum

Rolf Persson

Lena Erreth

Sven Jönsson

Jakob Frey-Skött

Maria Rygaard

Jimmy Pilo

Birgitta Edling

Malin Josefsson

Ingvar Nilsson

Ludwika Cejovic

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/4 2017

Gunilla Jönsson

Föreningsvald revisor

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund, org.nr. 716406-8129

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för  
HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund för år 2016 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.

### 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:

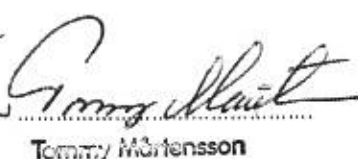
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

10/4 -   
.....  
ort och datum

   
.....  
Gunilla Jönsson Tommy Mörtensson

Av föreningen vald  
revisor

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



HSB – där möjligheterna bor

## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



