



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fagotten i Lund (716406-8129) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 42:a 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, 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 & 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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018, varvid 24 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslöt enhälligt att anta HSB normalstadgar 2011 version 5 (Andra beslutet).

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 21 maj 2018, varvid 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB normalstadgar 2011 version 5 (första beslutet).

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Birgitta Edling	ordförande
David Edgerton	vice ordförande
Heike Peter	sekreterare
Maria Rygaard	vice sekreterare
Kerstin Wadsö	styrelseledamot
Ingvar Nilsson	styrelseledamot
Kenneth Kristoffersson	styrelseledamot
Lena Persson	styrelseledamot
Fredrik Harvyl	styrelseledamot
Karin Westerman	ledamot utsedd av HSB Skåne



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

Vid årets slut bestod valberedningen av Rolf Persson, Albert Buzassy och Marie Liden med Rolf Persson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Comhem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Din Utemiljö	Trädgårdsskötsel
Teggars fastigheter	Trappstädning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. 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 fastighet 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 vidtagits:

- Omfattande lagningar av fogar i tegelfasaden.
- Planerad tilläggsbelysning utomhus. Projektet med förnyelse av ytterbelysningen med övergång till LED-armatur, är därmed avslutat.
- Undersökning och beslut om utbyte av fönsterbalkar.
- Nedtagning av träd och klätterväxter, som kan skada fasaderna.

Framtida underhåll

- Radonmätning under januari-mars
- Asfaltering av resterande gårdar samt centralplanen inne i området.
- Resterande lagning av fogar i tegelfasaden.
- Byte av ett antal fönsterbalkar.
- Byte av tvättmaskiner och eventuellt annan utrustning i tvättstugorna.
- Uppsättande av 16 laddenheter för el och elhybrid bilar.
- Övergång till gemensam el med individuell mätning.
- Starta undersökning av våra vatten och avloppsledningar.

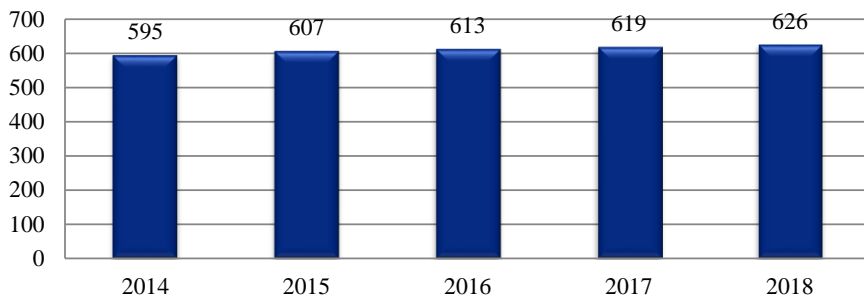


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 626 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 627 414 kr. Under året har föreningen amorterat 1 616 756 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	369
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	43
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	39
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	373

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 25 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 27 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	12 744	12 610	12 496	12 351
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 954	1 671	2 598	1 592
Eget kapital, tkr	15 421	13 467	11 796	9 198
Taxeringsvärde, tkr	230 000	230 000	230 000	184 000
-varav byggnad, tkr	150 000	150 000	150 000	134 000
Soliditet	30%	27%	23%	19%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	626	619	613	607
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 630	1 711	1 792	1 777
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	15%	16%	19%

En snittlägenhet på 75 m² kan förenklat sägas vara belånad med 122 300 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 75 m² belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	803 600	0	10 830 409	162 366	1 670 792	13 467 166
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 670 792	-1 670 792	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 037 000	-1 037 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-793 750	793 750		0
Årets resultat					1 954 267	1 954 267
Belopp vid årets utgång	803 600	0	11 073 659	1 589 908	1 954 267	15 421 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 833 158
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 037 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	793 750
Årets resultat	1 954 267
Summa till stämmans förfogande	3 544 175

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 544 175
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 743 541	12 609 990
Övriga rörelseintäkter		51 077	21 046
Summa rörelseintäkter		12 794 618	12 631 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 961 186	-7 900 034
Underhåll enligt plan		-793 750	-826 234
Övriga externa kostnader	3	-266 952	-344 350
Personalkostnader	4	-173 805	-173 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 171 078	-1 214 311
Summa rörelsekostnader		-10 366 770	-10 458 104
Rörelseresultat		2 427 848	2 172 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 095	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 676	-502 140
Summa finansiella poster		-473 581	-502 140
Resultat efter finansiella poster		1 954 267	1 670 792
Årets resultat		1 954 267	1 670 792

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 954 267	1 670 792
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 037 000	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	793 750	826 234
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 711 017	997 026

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 574 440	44 465 872
Inventarier, verktyg och installationer	6	580 676	659 072
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	1 116 979	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 272 095	45 124 944
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 272 595	45 125 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 645	-20
Övriga fordringar	9	868	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 659	60 316
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		133 172	61 164
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 923 708	5 090 762
<i>Summa kassa och bank</i>		5 923 708	5 090 762
Summa omsättningstillgångar		6 056 880	5 151 926
SUMMA TILLGÅNGAR		51 329 475	50 277 370

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		803 600	803 600
Fond för yttre underhåll		11 073 659	10 830 409
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 877 259	11 634 009
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 589 908	162 366
Årets resultat		1 954 267	1 670 792
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 544 175	1 833 158
Summa eget kapital		15 421 433	13 467 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	31 010 658	32 627 414
Summa långfristiga skulder		31 010 658	32 627 414
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 616 756	1 616 756
Leverantörsskulder		1 248 940	1 081 001
Aktuella skatteskulder		6 217	321
Övriga skulder	14	347 066	351 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 678 405	1 133 120
Summa kortfristiga skulder		4 897 384	4 182 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 329 475	50 277 370

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 427 848	2 172 932
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 171 078	1 214 311
	3 598 926	3 387 243
Erhållen ränta	1 095	0
Erlagd ränta	-481 093	-504 556
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	3 118 928	2 882 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-72 008	170 458
Ökning/minskning av rörelseskulder	721 011	-919 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 767 931	2 133 427
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 318 229	-1 535 071
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 318 229	-1 535 071
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 616 756	-1 616 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 616 756	-1 616 756
Årets kassaflöde	832 946	-1 018 400
Likvida medel vid årets början	5 090 762	6 109 162
Likvida medel vid årets slut	5 923 708	5 090 762
	832 946	-1 018 400

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	5 923 708	5 090 762
	5 923 708	5 090 762



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	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	14 800	11 250
Årsavgifter bostäder	12 519 756	12 396 156
Intäkter pant, överlåtelse	46 194	53 088
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	162 791	149 496
Summa nettoomsättning	12 743 541	12 609 990

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	904 227	871 605
Lokalvård, städning	301 018	265 716
Snöröjning	77 430	38 839
El	617 012	522 175
Uppvärmning	2 709 814	3 031 717
Vatten, avlopp	517 749	491 213
Renhållning, sophämtning	327 742	333 793
Kabel-TV, internet	208 629	203 623
Fastighetsförsäkringspremier	139 408	134 450
Fastighetsskatt	358 316	352 420
Förvaltningsavtal	1 799 841	1 654 482
Summa drift	7 961 186	7 900 034



3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	300	0
Kontorsmaterial, tele, porto	4 830	4 679
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	11 432	27 313
Externt revisionsarvode	20 463	19 583
Kostnader pant, överlåtelse	78 885	82 180
Övriga förvaltningskostnader	38 392	44 986
Övriga externa tjänster	31 250	84 209
Medlemsavgifter	81 400	81 400
Summa övriga externa kostnader	266 952	344 350

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	134 400	132 900
Revisionsarvode	6 800	6 720
Sociala avgifter	32 605	33 556
Summa personalkostnader	173 805	173 176

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2089

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	43 991 669	-16 588 085	-669 288	120	26 734 296
Ursprunglig mark	2 258 000				2 258 000
Krypgrunder	13 174 014	-1 229 384	-329 400	40	11 615 230
Entréer	791 024	-110 519	-31 704	25	648 801
Taggsystem miljöhus	250 000	-12 500	-12 500	20	225 000
Belysning	1 991 443	-49 790	-49 790	40	1 891 863
Tilläggsbelysning	201 250	0	0	15	201 250
Byggnader	62 657 400	-17 990 278	-1 092 682		43 574 440

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 198 150	57 956 707
Anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
Inköp	201 250	2 241 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 657 400	62 456 150

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-17 990 278	-16 897 596
Årets avskrivningar	-1 092 682	-1 092 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 082 960	-17 990 278

Redovisat värde

43 574 440 44 465 872

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	80 000 000	80 000 000
Summa taxeringsvärde	230 000 000	230 000 000

Fastighetsbeteckning: Fagotten 1, 2, 4 och 5
Byggnads- och värdeår: 1970

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.



6 Inventarier, verktyg och installationer		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		2 770 080	2 770 080
Utgående anskaffningsvärde		2 770 080	2 770 080
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivning		-2 111 008	-1 989 379
Årets avskrivning		-78 396	-121 629
Ackumulerad avskrivning enligt plan		-2 189 404	-2 111 008
Planenligt restvärde		580 676	659 072
7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets början		0	706 372
Pågående arbeten fastigheter		1 116 979	0
Omklassificeringar m.m.		0	-706 372
Utgående redovisat värde		1 116 979	0
Pågående nyanläggning avser tegelbalkar, fogningsarbete (fasader), laddstolpar och fönster. Arbetet beräknas vara klart under 2019.			
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)		500	500
Utgående redovisat värde		500	500
9 Övriga fordringar		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		868	868
Summa övriga fordringar		868	868
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald va		0	31 471
Förutbetald försäkring		35 267	0
Förutbetald kabel-tv		24 307	24 189
Förutbetald internet		4 657	4 656
Övriga interimfordringar		63 428	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 659	60 316
11 Kassa och bank		2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken klient/handkassa		954	954
Transaktionskonto bank		5 922 754	5 089 808
Summa kassa och bank		5 923 708	5 090 762
12 Förändring i eget kapital			

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**13 Skulder till kreditinstitut****2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek 37623	2,46%	2023-06-30	180 000	900 000	1 080 000
Stadshypotek 58902	2,32%	2023-09-30	78 708	2 387 500	2 466 208
Stadshypotek 232785	0,95%	2020-10-30	104 568	3 659 908	3 764 476
Stadshypotek 999059	1,75%	2019-10-30	288 328	4 901 584	5 189 912
Stadshypotek 37624	2,46%	2023-06-30	88 000	2 427 532	2 515 532
Stadshypotek 140528	0,94%	2019-03-30	154 400	6 986 600	7 141 000
Stadshypotek 9450	0,95%	2019-02-04	61 664	587 994	649 658
Stadshypotek 81726	0,95%	2019-02-18	364 324	3 041 502	3 405 826
Stadshypotek 81724	0,95%	2019-02-18	95 124	2 034 512	2 129 636
Stadshypotek 81730	0,95%	2019-02-18	141 640	4 020 282	4 161 922
Stadshypotek 120247	0,95%	2019-02-04	60 000	1 680 000	1 740 000
			1 616 756	32 627 414	34 244 170

Nästa års amortering beräknas uppgå till

1 616 756 1 616 756

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**31 010 658 32 627 414**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,32%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

6 467 024

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

24 543 634

Sju av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristig.

14 Övriga kortfristiga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	347 066	350 164
Övriga kortfristiga skulder	0	1 427
Utgående värde	347 066	351 591

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen el	47 417	0
Upplupen värme	387 567	0
Upplupet vatten	97 235	0
Upplupen sophämtning	53 924	53 472
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 006 401	994 595
Upplupna räntekostnader	45 621	52 038
Beräknat arvode för revision	20 000	19 575
Övriga interimsskulder	20 240	13 440
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 678 405	1 133 120



16 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

41 799 300

41 799 300

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

41 799 300

41 799 300

.....
ort och datum

.....
Birgitta Edling

.....
David Edgerton

.....
Heike Peter

.....
Maria Rygaard

.....
Kerstin Wadsö

.....
Ingvar Nilsson

.....
Kenneth Kristoffersson

.....
Lena Persson

.....
Fredrik Harvyl

.....
Karin Westerman

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Gunilla Jönsson
Föreningsvald revisor

.....
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor