



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten I Lund

Org nr 716406-8129



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund (716406-8129) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 41: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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017, varvid 59 st röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Birgitta Edling	ordförande
Rolf Persson	vice ordförande
Lena Erreth	sekreterare
Heike Peter	vice sekreterare
Kerstin Wadsö	styrelseledamot
Ingvar Nilsson	styrelseledamot
Kenneth Kristoffersson	styrelseledamot
Maria Rygaard	styrelseledamot
Malin Josefsson	styrelseledamot
Edita Juchnevichiute	styrelseledamot
Ludwika Cejovic	ledamot utsedd av HSB Skåne till och med 2018-02-15
Karin Westerman	ledamot utsedd av HSB Skåne från och med 2018-02-15

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Eva-Maria Jansson, Karoline Henriksson och Ritta Hallberg med Eva-Maria Jansson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen nät AB	elavtal
Kraftingen 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
Bravida	övervakning styrsystem
Biffens åkeri	snöröjning
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 10 september 2017 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.

Avtal

En omfattande genomgång och omförhandling och av avtalet med HSB Skåne, avseende fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel, har genomförts.

Vi har tecknat ett underhållsavtal med Emil Lundgrens elfirma, för underhåll och service av vårt låssystem.



Underhåll

Byte av stolpbelysning på gårdar och gångar har slutförts. Vi kommer i en separat beställning komplettera utomhusbelysningen under 2018. Detta sker framförallt med installation av ytterligare "takspottar" på våra innergårdar.

Asfaltering av mellangårdarna genomfördes under 2017.

Utvidning av taggsystemet, till att också gälla miljöhusen och källardörrarna, har skett. Styrelsen avser inte i nuläget att bygga ut taggsystemet ytterligare. Därmed är låsprojektet avslutat och inlemmas i den ordinarie verksamheten.

Byte av söndriga hängrännor påbörjades under november 2017 och på grund av rådande väderleksförhållande kommer arbetet att slutföras i början av 2018.

Plan och upphandling för byte av fogar på vissa fasader har genomförts och arbetet med dessa kommer att starta i april 2018.

Efter enkät bland de boende, har beslut fattats, att installera ett antal laddstolpar för elbilar och laddhybrider. Under förutsättning att den bidragsansökan, som vi inlämnat till länsstyrelsen, godkänns, kommer sex laddpunkter att sättas upp på Flöjtvägen resp. Fagottgränden. Systemet möjliggör för framtida vidareutbyggnad.

Efter en förstudie 2017, fortsätter arbeta med projektet kring övergång till gemensam el med individuell mätning.

Byte av dataserver har skett.

Byte av ventilationsgaller till samtliga lägenheters "skafferier" har genomförts.

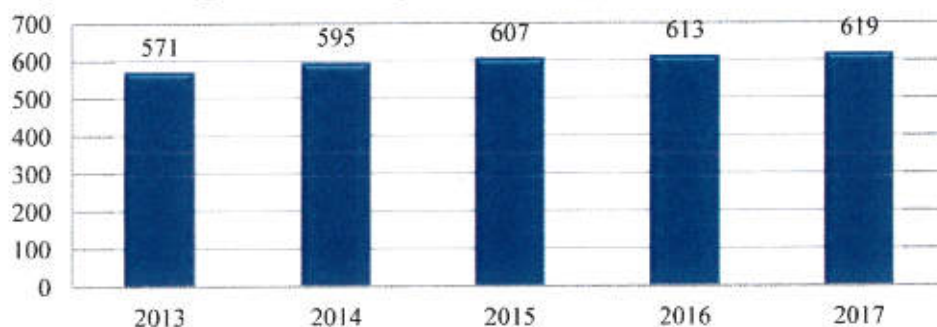


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 619 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 244 170 kr. Under året har föreningen amorterat 1 616 756 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	365
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	36
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	369

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 27 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 28 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	12 610	12 496	12 351	12 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 671	2 598	1 592	1 461
Eget kapital, tkr	13 467	11 796	9 198	7 606
Taxeringsvärde, tkr	230 000	230 000	184 000	184 000
-varav byggnad, tkr	150 000	150 000	134 000	134 000
Soliditet	27%	23%	19%	16%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	619	613	607	595
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 711	1 792	1 777	1 855
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	15%	16%	19%	20%

En snittlägenhet på 75 m² kan förenklat sägas vara belånad med 128 300 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	10 156 643	-1 762 036	2 598 168	11 796 374
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				2 598 168	-2 598 168	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 500 000	-1 500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-826 234	826 234		0
Årets resultat					1 670 792	1 670 792
Belopp vid årets utgång	803 600	0	10 830 409	162 366	1 670 792	13 467 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	836 132
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	826 234
Årets resultat	1 670 792
Summa till stämmans förfogande	1 833 158

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 833 158
-------------------------	-----------




RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 609 990	12 495 756
Övriga rörelseintäkter		21 046	24 931
Summa rörelseintäkter		12 631 036	12 520 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 900 034	-7 693 426
Underhåll enligt plan		-826 234	-119 505
Övriga externa kostnader	3	-344 350	-304 639
Personalkostnader	4	-173 176	-145 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 214 311	-1 151 988
Summa rörelsekostnader		-10 458 104	-9 415 495
Rörelseresultat		2 172 932	3 105 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 140	-507 340
Summa finansiella poster		-502 140	-507 024
Resultat efter finansiella poster		1 670 792	2 598 168
Årets resultat		1 670 792	2 598 168

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 670 792	2 598 168
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000	-1 940 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	826 234	119 505
Över-/underskott efter disposition av underhåll	997 026	777 673

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 465 872	43 317 111
Inventarier, verktyg och installationer	6	659 072	780 701
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	0	706 372
Summa materiella anläggningstillgångar		45 124 944	44 804 184
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 125 444	44 804 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-20	4 875
Aktuell skattefordran		0	12 275
Övriga fordringar	9	868	866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	60 316	213 606
Summa kortfristiga fordringar		61 164	231 622
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 090 762	6 109 162
Summa kassa och bank		5 090 762	6 109 162
Summa omsättningstillgångar		5 151 926	6 340 784
SUMMA TILLGÅNGAR		50 277 370	51 145 468






HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		803 600	803 600
Fond för yttre underhåll		10 830 409	10 156 643
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 634 009	10 960 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		162 366	-1 762 036
Årets resultat		1 670 792	2 598 168
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 833 158	836 132
Summa eget kapital		13 467 166	11 796 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	32 627 414	34 299 806
Summa långfristiga skulder		32 627 414	34 299 806
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 616 756	1 561 120
Leverantörsskulder		1 081 001	1 659 998
Aktuella skatteskulder		321	0
Övriga skulder	14	351 591	360 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 133 120	1 467 180
Summa kortfristiga skulder		4 182 790	5 049 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 277 370	51 145 468



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 172 932	3 105 192
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 214 311	1 151 988
	3 387 243	4 257 180
Erhållen ränta	0	316
Erlagd ränta	-504 556	-504 772
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 882 687	3 752 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	170 458	48 579
Ökning/minskning av rörelseskulder	-919 718	765 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 133 427	4 566 817
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 535 071	-626 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 535 071	-626 047
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 800 000
Amortering av skuld	-1 616 756	-1 509 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 616 756	290 404
Årets kassaflöde	-1 018 400	4 231 174
Likvida medel vid årets början	6 109 162	1 877 987
Likvida medel vid årets slut	5 090 762	6 109 162
	-1 018 400	4 231 174

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	5 090 762	6 109 162
	5 090 762	6 109 162

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter övrigt	11 250	8 725
Årsavgifter bostäder	12 396 156	12 273 324
Intäkter pant, överlåtelser	53 088	63 145
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	149 496	150 562
Summa nettoomsättning	12 609 990	12 495 756

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	871 605	1 015 300
Lokalvård, städning	265 716	293 712
Snöröjning	38 839	51 724
El	522 175	516 990
Uppvärmning	3 031 717	2 780 115
Vatten, avlopp	491 213	434 218
Renhållning, sophämtning	333 793	318 276
Kabel-TV, internet	203 623	207 896
Fastighetsförsäkringspremier	134 450	133 652
Fastighetsskatt	352 420	339 824
Förvaltningsavtal	1 654 482	1 601 719
Summa drift	7 900 034	7 693 426



HSB – där möjligheterna bor

3 Övriga externa kostnader 2017 2016

Kontorsmaterial, tele, porto	4 679	4 261
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	27 313	12 000
Extern revisionsarvode	19 583	19 201
Kostnader pant, överlåtelser	82 180	82 590
Övriga förvaltningskostnader	44 986	67 652
Övriga externa tjänster	84 209	37 535
Medlemsavgifter	81 400	81 400
Summa övriga externa kostnader	344 350	304 639

4 Personalkostnader 2017 2016

Arvode styrelsen	132 900	107 580
Revisionsarvode	6 720	6 705
Sociala avgifter	33 556	31 653
Summa personalkostnader	173 176	145 938

5 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2089

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	43 991 669	-15 918 797	-669 288	120	27 403 584
Ursprunglig mark	2 258 000				2 258 000
Krypgrunder	13 174 014	-899 984	-329 400	40	11 944 630
Entréer	791 024	-78 815	-31 704	25	680 505
Taggsystem miljöhus	250 000	0	-12 500	20	237 500
Belysning	1 991 443	0	-49 790	40	1 941 653
Byggnader	62 456 150	-16 897 596	-1 092 682		44 465 872

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 956 707	57 956 707
Anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
Inköp	2 241 443	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 456 150	60 214 707

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-16 897 596	-15 867 204
Årets avskrivningar	-1 092 682	-1 030 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 990 278	-16 897 596

Redovisat värde

44 465 872 43 317 111

Taxeringsvärde

2017-12-31 2016-12-31

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.



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

6 Inventarier, verktyg och installationer

2017-12-31 2016-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

2 770 080 2 770 080

Utgående anskaffningsvärde

2 770 080 2 770 080

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning

-1 989 379 -1 867 783

Årets avskrivning

-121 629 -121 596

Ackumulerad avskrivning enligt plan

-2 111 008 -1 989 379

Planenligt restvärde

659 072 780 701

7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

2017-12-31 2016-12-31

Belopp vid årets början

706 372 80 325

Pågående arbeten fastigheter

0 626 047

Omklassificeringar till byggnader och mark

-706 372 0

Utgående redovisat värde

0 706 372

Belysningsprojektet avslutades under 2017

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

9 Övriga fordringar

2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto

868 866

Summa övriga fordringar

868 866

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda va

31 471 45 770

Förutbetalda försäkring

0 134 450

Förutbetalda kabel-tv

24 189 24 072

Förutbetalda internet

4 656 9 313

Upplupna hyresintäkter

0 1

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 316 213 606

Handwritten signature

Handwritten signature

11 Kassa och bank 2017-12-31 2016-12-31

Handelsbanken klient/handkassa	954	954
Transaktionskonto bank	5 089 808	6 108 208
Summa kassa och bank	5 090 762	6 109 162

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek 37623	2,46%	2023-06-30	180 000	1 080 000	1 260 000
Stadshypotek 58902	2,32%	2023-09-30	78 708	2 466 208	2 544 916
Stadshypotek 993292	1,54%	2018-10-30	104 568	3 764 476	3 869 044
Stadshypotek 999059	1,75%	2019-10-30	288 328	5 189 912	5 478 240
Stadshypotek 37624	2,46%	2023-06-30	88 000	2 515 532	2 603 532
Stadshypotek 140528	0,94%	2019-03-30	154 400	7 141 000	7 295 400
Stadshypotek 9450	1,10%	2018-02-02	61 664	649 658	711 322
Stadshypotek 81726	0,95%	2018-02-16	364 324	3 405 826	3 770 150
Stadshypotek 81724	0,95%	2018-02-16	95 124	2 129 636	2 224 760
Stadshypotek 81730	0,95%	2018-02-16	141 640	4 161 922	4 303 562
Stadshypotek 120247	0,95%	2018-02-02	60 000	1 740 000	1 800 000
			1 616 756	34 244 170	35 860 926

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 616 756	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 627 414	34 299 806

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,39%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	6 467 024
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 160 390

14 Övriga kortfristiga skulder 2017-12-31 2016-12-31

Fond för inre underhåll	350 164	360 773
Övriga kortfristiga skulder	1 427	216
Utgående värde	351 591	360 989

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	360 773	375 520
Uttag under året	-10 609	-14 747
Utgående värde	350 164	360 773

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Upplupen el	0	43 722
Upplupen värme	0	237 000
Upplupen sophämtning	53 472	57 115
Förutbetalda månavgifter/hyror	994 595	1 048 977
Upplupna räntekostnader	52 038	54 454
Beräknat arvode för revision	19 575	19 192
Övriga interimsskulder	13 440	6 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 133 120	1 467 180





HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

16 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

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

Lund 2018-04-12

ort och datum



Birgitta Edling



Lena Erreth



Rolf Persson



Kenneth Kristoffersson



Malin Josefsson



Karin Westerman


Kerstin Wadsö



Heike Peter



Ingvar Nilsson



Maria Rygaard



Edita Juchnevichute

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/4 - 2018



Gunilla Jönsson

Föreningsvald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

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 2017.

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 2017 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, förfälskning, 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 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 2017 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2018-04-27

ort och datum

Gunilla Jönsson
Av föreningen vald
revisor

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor