ÅRSREDOVISNING 2010

HSB:s Brf Fagotten I Lund

Org nr 716406-8129

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

föreningens 35:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningsfrågor

Styrelse

Rolf Persson	ordförande
Bengt Osberg	vice ordförande
Marie Lidén	sekreterare
Anna Törngren	vice sekreterare
Jan Persson	ledamot
Ingvar Nilsson	ledamot
Sven Jönsson	ledamot
David Edgerton	ledamot
Monica Ljung	ledamot
Jan Blennholt	ledamot utsedd av HSB Skåne

Birgitta Edling	suppleant
Maria Rygaard	suppleant,
Rickard Lundgren	suppleant utsedd HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna
Rolf Persson, Jan Persson, Marie Lidén, Ingvar Nilsson, Sven Jönsson, samt Maria Rygaard.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25, vari 45 st. röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft 3 stycken medlemsmöten under året

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av
Anders Lundquist
Rolf Persson
Bengt Osberg

Marie Liden
två i förening

Revisorer
Valda revisorer av föreningen har varit
Gunilla Jönsson och Birgitta Schulz (suppleant)
samt av BoRevision AB förordnad revisor.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne
Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Rolf Persson	
Anders Lundquist	
Bengt Osberg	suppleant
Marie Lidén	suppleant

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av

Eva-Marie Jansson	sammankallande
Eva-Lisa Hilmersson	
Lena Erret	

Antal medlemmar
Antalet medlemmar med bostadsrätt samt tillkommande enligt föreningens stadgar har uppgått till 338, varav HSB Skåne utgör en. Varje bostadsrätt har en röst.

Vicevärd
Vicevärd har under året varit:
Anders Lundquist

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Skåne.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av:
Tegger Fastigheter AB
Tegger Städ AB
Tegger Trädgård AB
Kabel TV, ComHem
Internetaccess, Telenor
Elavtal, Lunds Energi
Försäkringsavtal, Folksam

Övrigt
Uppdaterad underhållsplan för 2010

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten sammanföringen 71613, vilken byggdes åren 1969 till 1970.

Fastigheterna består av 24 hus med adress Flöjtvägen och Fagottgränden
Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Folksam

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**
Lokaler, hyresrätt	1	0

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 19/9 2010

Vid en bedömning utifrån ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i normal omfattning.

Ekonomi

Resultat och ställning Belopp i tkr	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**
Nettoomsättning	10 822	10 823	10 613	10 604
Rörelseresultat	1 559	604	1 823	1 348
Resultat efter finansiella poster	957	-191	505	148
Balansomslutning	37 475	37 802	31 582	31 695
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	534	534	523	523
Fond för yttre underhåll	3 108	3 325	2 523	2 674

Avgifter och hyror
Styrelsen beslöt om höjning av månadsavgiften med 0,0 % fr. o m 2010-01-01, varefter månadsavgifterna för bostäder uppgått till i genomsnitt 534 kr/m^2 och år.
Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter för 2011.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll
Har utförts i normal omfattning med hänsyn till husens ålder.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Styrelsen har börjat titta på byte av entréepartier

Renovering av bastu
Underhåll av lekplatserna
Ventilationen i tvättstugorna

:

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	134 041,90
Årets resultat	957 213,78
	1 091 255,68

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 341 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-150 049,00
Summa underskott till balanserat resultat.	-99 695,32
	1 091 265,68

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB:s Brf Fagotten I Lund

Org nr 716406-8129

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	1	10 822 368	10 822 648
Summa intäkter		**10 822 368**	**10 822 648**
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-7 864 527	-7 314 822
Löpande underhåll		-374 076	-484 066
Underhåll enligt plan	3	-150 049	-1 489 025
Avskrivningar		-875 157	-930 839
Summa kostnader		**-9 263 809**	**-10 218 752**
Rörelseresultat		**1 558 559**	**603 896**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 028	9 491
Räntekostnader		-593 020	-789 637
Övriga finansiella kostnader		-14 353	-14 755
Summa finansiella poster		**-601 345**	**-794 901**
Resultat efter finansiella poster		**957 214**	**-191 005**
Inkomstskatt		0	-2 467
Årets resultat		**957 214**	**-193 472**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	33 559 248	34 355 987
Maskiner och inventarier	5	1 207 954	1 286 372
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 767 202**	**35 642 359**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**34 767 702**	**35 642 859**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		53 886	18 736
Kundfordringar		1 904	5 992
Skattekonto		62 487	77 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 903	121 622
Summa kortfristiga fordringar		**165 180**	**223 613**
Kassa och bank			
Kassa		6 631	5 523
Bank	7	2 535 351	1 929 697
Summa kassa och bank		**2 541 982**	**1 935 220**
Summa omsättningstillgångar		**2 707 162**	**2 158 833**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 474 864**	**37 801 691**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		803 600	803 600
Fond för yttre underhåll		3 107 694	3 324 719
Summa bundet eget kapital		**3 911 294**	**4 128 319**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		134 042	110 489
Årets resultat		957 214	-193 472
Summa fritt eget kapital		**1 091 256**	**-82 983**
Summa eget kapital		**5 002 549**	**4 045 335**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	29 501 193	30 796 713
Summa långfristiga skulder		**29 501 193**	**30 796 713**
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll	10	490 313	547 154
Leverantörsskulder		1 316 663	1 320 753
Skatteskulder		5 485	33 446
Övriga kortfristiga skulder		31 838	29 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 126 822	1 028 856
Summa kortfristiga skulder		**2 971 122**	**2 959 643**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 474 864**	**37 801 691**
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		33 799 300	33 799 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

Noter

1 Nettoomsättning	2010	2009
Hyresintäkter lokaler / bostäder	14 388	14 388
Hyresintäkter övrigt	6 660	3 600
Årsavgifter bostäder	10 695 984	10 696 034
Intäkter pant, överlåtelser	57 452	58 636
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	36 960	36 900
Övriga intäkter	10 924	13 090
	10 822 368	**10 822 648**

2 Drift	2010	2009
Lokalvård, städning	218 833	204 841
Snöröjning	297 123	6 875
El-avgifter	609 691	636 885
Uppvärmningsavgifter	2 916 274	2 538 722
Vatten och avlopp	484 488	401 457
Renhållning	485 964	465 745
Kabel-TV, internet	402 077	635 507
Fastighetsförsäkringspremier	121 622	121 622
Fastighetsskatt	342 234	340 896
Lokalkostnader	22 500	15 000
Kontorsmaterial, tele, porto	2 035	1 966

Kundförluster	428	1 612
Bevakning, övriga riskkostnader	11 392	14 199
Externt revisionsarvode	15 188	15 138
Förvaltningsavtal	1 376 627	1 352 679
Kostnader pant, överlåtelser	91 411	79 669
Övriga förvaltningskostnader	35 148	26 908
Övriga externa tjänster	34 025	59 710
Medlemsavgifter	81 400	81 400
	7 548 460	**7 000 831**

Förtroendevalda och personalkostnader

	2010	2009
Löner för anställda	123 988	123 988
Arvode styrelsen	115 000	115 000
Revisionsarvode	4 500	4 500
Sociala avgifter	72 579	70 503
	316 067	**313 991**

Summa drift	**7 864 527**	**7 314 822**

Medelantalet anställda

	2010	2009
Kvinnor	0	0
Män	1	1

3 Underhåll enligt plan

	2010	2009
Underhåll enligt plan	150 049	1 489 025
	150 049	**1 489 025**

Skanska Sverige AB. Renovering entrétrappor. 147 500 kr.

4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan.
Investering takomläggning 10 026 382 kr har omförts till byggnadsvärdet 2006.
Utrangering tak har skett under åren 2005 och 2006.
2009 bytes balkongväggar investeringskostnad 8 234 939 kr.
Gamla väggar utrangerades.

Byggnaderna är helt avskrivna år:	2061
Brandförsäkringsvärde:	Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1970

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Typ	Avskrivn period	Bokfört värde 2010-12-31
Ursprunglig byggnad	27 566 592	-6 019 597	-406 000	R	1971-2061	21 140 995
Ursprunglig mark	2 258 000	0	0			2 258 000
Värme	2 758 400	-735 600	-91 950	R	2002-2031	1 930 850
Om- och tillbyggnad	1 910 479	-1 910 479	0		1990-2009	0
Fasadrenovering	1 225 940	-1 225 940	0			0
Miljöhus	807 500	-646 000	-80 750	R	2002-2011	80 750
Garage	365 000	-27 374	-12 166	R	2008-2037	325 460
Balkonger	8 234 939	-205 873	-205 873	R	2009-2048	7 823 193
Byggnader	**45 126 850**	**-10 770 863**	**-796 739**			**33 559 248**

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	42 868 850	35 290 811
Anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
Utrangering	0	-656 900
Årets investering	0	8 234 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 126 850**	**45 126 850**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-10 770 863	-10 131 942
Årets avskrivningar enligt plan	-796 739	-638 921
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-11 567 602**	**-10 770 863**

Utgående bokfört värde	**33 559 248**	**34 355 987**

Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	117 000 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	160 000 000	**162 000 000**

Fastighetsbeteckning Fagotten 1 m.fl.

5 Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan		
Ingående anskaffningsvärde avser internetanslutning kostnad 985 640 kr. Slutavskriven		
Investering i utrustning tvättrum 2006, 934 606 kr samt 2007, 633 750 kr.		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 553 996	2 553 996
Utgående anskaffningsvärde	**2 553 996**	**2 553 996**
Ingående avskrivning	-1 267 624	-1 189 206
Årets avskrivning	-78 418	-78 418
Ackumulerad avskrivning enligt plan	**-1 346 042**	**-1 267 624**
Planenligt restvärde	**1 207 954**	**1 286 372**

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	0	121 622
Förutbetald kabel-tv	46 903	0
	46 903	**121 622**

7 Bank

	2010-12-31	2009-12-31
SHB Checkkonto (erhållen kredit 1 mkr)	2 535 351	1 929 697
	2 535 351	**1 929 697**

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	803 600	3 324 719	110 489	-193 472
Disposition enl stämmobeslut	0	-217 025	23 553	193 472
Årets resultat				957 214
Belopp vid årets slut	**803 600**	**3 107 694**	**134 042**	**957 214**

9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Konv datum	2010-12-31	2009-12-31
SEB Bolån 1440673	2,27	2011-01-28 R	2 544 680	2 792 960
Stadshypotek 624459	2,46	2011-02-03 R	4 530 000	4 650 000
Stadshypotek 676358	2,23	2011-01-06 R	3 022 500	3 100 500
Stadshypotek 694760	2,28	2011-02-10 FR	7 208 208	7 472 200
Stadshypotek 694762	2,28	2011-02-10 FR	724 051	750 303
Stadshypotek 694765	2,28	2011-02-10 FR	5 205 383	5 535 875
Stadshypotek 697022	2,34	2011-03-01 FR	2 387 992	2 450 000
Stadshypotek 693556	2,59	2011-03-01 R	1 821 250	1 868 250
Stadshypotek 694747	2,28	2011-02-10 FR	1 094 625	1 164 125
Stadshypotek 694749	2,28	2011-02-10 FR	962 504	1 012 500
			29 501 193	**30 796 713**

R = rörlig ränta FR = Stibor

Nästa års amortering uppgår till	1 295 520
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	5 182 080
Därefter uppgår skulden till	23 023 593

10 Fond för inre underhåll

	2010-12-31	2009-12-31
Belopp vid årets ingång	547 154	633 087
Uttag under året	-56 841	-85 934
Utgående värde	**490 313**	**547 154**

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupet vatten	57 000	0
Upplupen sophämtning	70 000	73 844
Förutbet månavgifter/hyror	819 660	862 814
Upplupna räntekostnader	131 366	77 598
Övriga interimskulder	48 796	14 600
	1 126 822	**1 028 856**

HSB:s Brf Fagotten I Lund
Org nr 716406-8129

Lund 16 / 5 **2011.**

Rolf Persson

Bengt Osberg

Marie Lidén

David Edgerton

Jan Persson

Ingvar Nilsson

Anna Törngren

Sven Jönsson

Monika Ljung

Jan Blennholt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 / 5 2011.

Gunilla Jönsson
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSB:s Brf Fagotten I Lund
Org nr 716406-8129

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Fagotten I Lund för räkenskapsåret 2010.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort. Lund .....2011-05-14.....

Gunilla Jönsson
Av föreningen vald revisor

Liselotte Herrlander
BoRevision AB