

HSB:s Brf Fagotten I Lund

716406-8129

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Fagotten I Lund

Org nr 716406-8129

RÄKENSKAPSÅRET

2009-01-01 - 2009-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

föreningens 34:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Föreningsfrågor

Styrelse

Jan Persson	ordförande
Bengt Osberg	vice ordförande
Anna Törngren	sekreterare
David Edgerton	ledamot
Ingvar Nilsson	ledamot
Sven Jönsson	ledamot
Erik Lindqvist	ledamot
Marie Lidén	vice sekreterare (26/5 2009 -)
Rolf Persson	ledamot
Jan Blennholt	ledamot utsedd av HSB Skåne
Frida Mårtensson	ledamot (- 26/5 2009)
Kenneth Kristoffersson	ledamot (- 26/5 2009)
Matilda Scharffenberg	suppleant (26/5 2009 -)
Birgitta Edling	suppleant, (26/5 2009 -)
Rickard Lundgren	suppleant utsedd HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Bengt Osberg, Anna Törngren, David Edgerton, Erik Lindqvist samt suppleanten Birgitta Edling.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26, vari 44 st. röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av
Anders Lundquist
Jan Persson
Bengt Osberg

Anna Törngren
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

Jan Persson

Anders Lundquist

Bengt Osberg suppleant

Anna Törngren suppliant

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 269, varav HSB Skåne utgör en.

Vicevärd

Vicevärd har under året varit:

Anders Lundquist

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Skåne.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av:

Trädgårdsteamet AB (januari – mars)

Tegger Fastigheter AB (april – december)

Trappstädning: av Edriss Städservice AB (januari – mars)

Tegger Stöd AB (april – december)

Kabel TV, ComHem

Internetaccess, Telenor

Elavtal, Lunds Energi

Försäkringsavtal, Folksam

Övrigt

Uppdaterad underhållsplan 2008-12-15

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

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelse skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 19/9 2009

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

Ekonomi

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

Avgifter och hyror

Styrelsen beslöt om höjning av månadsavgiften med 2,1 % fr. o m 2009-01-01, varefter månadsavgifterna för bostäder uppgått till i genomsnitt 534 kr/m² och år.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Har utförts i normal omfattning med hänsyn till husens ålder.

Under året har lägenheternas balkongpartier restaurerats. Isolering har bytts. Fönster och dörr har bytts liksom väggens träpanel. Balkongsidor och balkongtak samt träpanel har målats. Betongtrappor vid entréer har lagats och målats.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Styrelsen har börjat titta på byte av entrépartier

Omläggning av asfalt.

Putsning och strykning av socklar

Omfogning av gavlar

Byte av data-server.

Enligt underhållsplanen år 2010:

Källardörrar in och utvändig målning

Trapphus målning

Byte av shuntgrupp och expansionskärl

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	110 488,75
Årets resultat	-193 471,85
	-82 983,10

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 272 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 489 025,00
Summa överskott till balanserat resultat.	134 041,90
	-82 983,10

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	10 822 648	10 613 427
Summa intäkter		10 822 648	10 613 427
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-7 314 822	-7 058 501
Löpande underhåll		-484 066	-198 371
Periodiskt underhåll	3	-1 489 025	-778 657
Avskrivningar		-930 839	-755 076
Summa kostnader		-10 218 752	-8 790 605
Rörelseresultat		603 896	1 822 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 491	61 831
Räntekostnader		-789 637	-1 365 759
Övriga finansiella kostnader		-14 755	-14 252
Summa finansiella poster		-794 901	-1 318 180
Resultat efter finansiella poster		-191 005	504 642
Inkomstskatt		-2 467	-14 822
Årets resultat		-193 472	489 820

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 355 987	27 508 119
Pågående arbeten fastigheter	5	0	51 858
Maskiner och inventarier	6	1 286 372	1 364 790
Summa materiella anläggningstillgångar		35 642 359	28 924 767
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 642 859	28 925 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 736	2 960
Kundfordringar		5 992	3 850
Skattekonto		77 263	77 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 622	352 129
Summa kortfristiga fordringar		223 613	436 092
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 523	3 450
Bank	8	1 929 697	2 217 034
Summa kassa och bank		1 935 220	2 220 484
Summa omsättningstillgångar		2 158 833	2 656 576
SUMMA TILLGÅNGAR		37 801 691	31 581 843

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		803 600	803 600
Fond för yttre underhåll		3 324 719	2 523 376
Summa bundet eget kapital		4 128 319	3 326 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		110 489	422 012
Årets resultat		-193 472	489 820
Summa fritt eget kapital		-82 983	911 832
Summa eget kapital		4 045 335	4 238 807
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	30 796 713	24 301 432
Summa långfristiga skulder		30 796 713	24 301 432
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	547 154	633 087
Leverantörsskulder		1 320 753	1 519 686
Skatteskulder		33 446	41 622
Övriga kortfristiga skulder		29 434	27 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 028 856	820 047
Summa kortfristiga skulder		2 959 643	3 041 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 801 691	31 581 843
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		33 799 300	30 311 300
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 budget.

Föreningen beskattas för sina ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %.

Noter

1 Nettoomsättning	2009	2008
Hysesintäkter lokaler / bostäder	14 388	14 088
Hysesintäkter övrigt	3 600	6 350
Årsavgifter bostäder	10 696 034	10 475 952
Intäkter pant, överlåtelse	58 636	57 904
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	36 900	35 280
Övriga intäkter	13 090	23 853
	10 822 648	10 613 427
2 Drift	2009	2008
Lokalvård, städning	204 841	143 083
Snöröjning	6 875	65 631
El-avgifter	636 885	577 857
Uppvärmningsavgifter	2 538 722	2 391 017
Vatten och avlopp	401 457	347 171
Renhållning	465 745	461 303
Kabel-TV, internet	635 507	641 818
Fastighetsförsäkringspremier	121 622	119 536
Fastighetsskatt	340 896	321 600
Lokalkostnader	15 000	17 500
Kontorsmaterial, tele, porto	1 966	1 784
Kundförluster	1 612	1 450
Bevakning, övriga riskkostnader	14 199	13 700
Externt revisionsarvode	15 138	14 600
Förvaltningsavtal	1 352 679	1 435 314
Kostnader pant, överlåtelse	79 669	58 830
Övriga förvaltningskostnader	26 908	34 277

Övriga externa tjänster	59 710	9 567
Medlemsavgifter	81 400	81 400
	7 000 831	6 737 438

Förtroendevalda och personalkostnader	2009	2008
Löner för anställda	123 988	122 988
Arvode styrelsen	115 000	115 000
Revisionsarvode	4 500	8 000
Sociala avgifter	70 503	75 075
	313 991	321 063

Summa drift	7 314 822	7 058 501
--------------------	------------------	------------------

Medelantalet anställda	2009	2008
Kvinnor	0	0
Män	1	1

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medl. 35 316 kr

3 Periodiskt underhåll	2009	2008
Underhåll enligt plan	1 489 025	778 657
	1 489 025	778 657

Största poster 2009.

Skanska Sverige AB. Renovering entrétrappor. 912.500 kr.

Skanska Sverige AB. Diverse byggnadsarbeten. 111.775 kr.

Utrangeringskostnad balkongväggar. 443.400 kr.

4 Byggnader och mark

2009-12-31

2008-12-31

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.

Årets investering byte balkongväggar. 8.234.939 kr.

Utrangering av gamla väggar har gjorts.

Byggnaderna är helt avskrivna år:

2061

Brandförsäkringsvärde:

Fullvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1970

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	28 223 492	-5 827 097	-406 000 R	1971-2061	21 990 395
Utrangering balkong	-656 900	213 500			-443 400
Ursprunglig mark	2 258 000				2 258 000
Värme	2 758 400	-643 650	-91 950 R	2002-2031	2 022 800
Om- och tillbyggnad	1 910 479	-1 854 797	-55 682 R	1990-2009	0
Fasadrenovering	1 225 940	-1 225 940	0 R		0
Miljöhus	807 500	-565 250	-80 750 R	2002-2011	161 500
Garage	365 000	-15 208	-12 166 R	2008-2037	337 626
Balkonger	8 234 939	0	-205 873 R	2009-2048	8 029 066
Byggnader	45 126 850	-9 918 442	-852 421		34 355 987

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	35 290 811	34 925 811
Anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
Utrangering	-656 900	0
Årets investering	8 234 939	456 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 126 850	37 640 061

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-10 131 942	-9 455 284
Utrangering	213 500	0
Årets avskrivningar enligt plan	-852 421	-676 658
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 770 863	-10 131 942

Utgående bokfört värde

34 355 987 27 508 119

Taxeringsvärden byggnader

117 000 000 117 000 000

Taxeringsvärden mark

45 000 000 45 000 000

162 000 000 162 000 000

Fastighetsbeteckning

Fagotten 1 m.fl.

5 Pågående arbeten fastigheter	2009-12-31	2008-12-31
Pågående arbeten fastigheter	0	51 858
6 Maskiner och inventarier	2009-12-31	2008-12-31
Avskrivningar sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan		
Ingående anskaffningsvärde avser internetanslutning 985.640 kr. Slutavskriven		
Investering i utrustning tvätttrum 2006, 934.606 kr samt 2007, 633.750 kr.		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 553 996	2 553 996
Utgående anskaffningsvärde	2 553 996	2 553 996
Ingående avskrivning	-1 189 206	-1 110 788
Årets avskrivning	-78 418	-78 418
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-1 267 624	-1 189 206
Planenligt restvärde	1 286 372	1 364 790
7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	121 622	121 622
Förutbetald kabel-tv	0	230 507
	121 622	352 129
8 Bank	2009-12-31	2008-12-31
Checkkonto 325 095 442	1 929 697	2 217 034
	1 929 697	2 217 034

9 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	803 600	2 523 376	422 012	489 820
Disposition enl stämmobeslut	0	801 343	-311 523	-489 820
Årets resultat				-193 472
Belopp vid årets slut	803 600	3 324 719	110 489	-193 472

10 Skulder till kreditinstitut	Ränta	3 mån	Konv datum	2009-12-31	2008-12-31
SEB Bolån 14420673	6,30		2010-12-18	2 792 960	3 041 240
Stadshypotek 624459	1,33	KB	2010-02-01	4 650 000	4 770 000
Stadshypotek 676358	1,41	KB	2010-01-04	3 100 500	0
Stadshypotek 694760	1,07	FR	2010-11-10	7 472 200	7 670 200
Stadshypotek 694762	1,07	FR	2010-11-10	750 303	769 992
Stadshypotek 694765	1,07	FR	2010-11-10	5 535 875	5 783 750
Stadshypotek 697022	1,08	FR	2010-11-30	2 450 000	0
Stadshypotek 683556	1,36	KB	2010-03-01	1 868 250	0
Stadshypotek 694747	1,07	FR	2010-11-10	1 164 125	1 216 250
Stadshypotek 694749	1,07	FR	2010-11-10	1 012 500	1 050 000
				30 796 713	24 301 432

FR = STIBOR

Nästa års amortering uppgår till

1 478 532

Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till

5 914 128

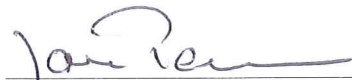
Därefter uppgår skulden till

23 404 053

11 Fond för inre underhåll	2009-12-31	2008-12-31
Belopp vid årets ingång	633 087	757 973
Uttag under året	-85 934	-124 885
Utgående värde	547 154	633 087

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Upplupet vatten	0	58 000
Upplupen sophämtning	73 844	70 644
Förutbet månavgifter/hyror	862 814	552 362
Upplupna räntekostnader	77 598	124 441
Övriga interimsskulder	14 600	14 600
	1 028 856	820 047

Lund 12 / 4 2010.



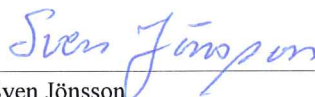
Jan Persson



Bengt Osberg



David Edgerton



Sven Jönsson



Anna Törngren



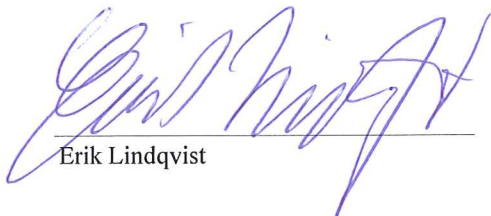
Ingvar Nilsson



Rolf Persson



Marie Lidén



Erik Lindqvist



Jan Blennholt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 / 4 2010.



Gunilla Jönsson
Föreningsvald revisor



Karl-Philip Lindahl
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 2009.

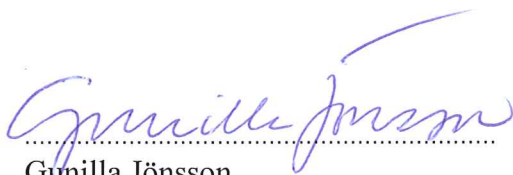
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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... Lund2010-04-21.....



Gunilla Jönsson

Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund