



Årsredovisning 2025

HSB Brf Fagotten i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fagotten i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-8129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fagotten 1	1970-01-01	1970
Fagotten 2	1970-01-01	1970
Fagotten 4	1970-01-01	1970
Fagotten 5	1970-01-01	1970

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	förråd	0
9	garageplatser	0
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 014
Totalt 397 objekt		20 014

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 76 st 2 rok, 96 st 3 rok, 56 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Fagotten GA:2	G:A	0	0 / 0	Biluppställningsplatser, Fastighetsförråd, Lokaler för cykelförvaring, Fjärrvärmecentral, Vattenavkalkn o huvudcentral f el, Distributionsnät f fjärrvärme o kall-o varmvatten med vattenavkalkn. Anlägg, Avloppsnät f spill-o regnvatten, Centralantennanläggning för radio o tv
Lund Fagotten GA:1	G:A	0	0 / 0	Lekplats och förbindelseleder

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Rolf Persson	Ordförande
Amir Emamverdi Baigi	Ledamot
Lars Wadsö	Ledamot
Thérese Beer	Sekreterare
Maria Leonora	Ledamot
Per Stewén	Vice sekreterare
Cecilia Skött	Vice ordförande
Sofia Klingmann	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Leonara, Per Stewén och Sofia Klingmann.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Amir Emamverdi Baigi, Lars Wadsö, Rolf Persson, Thérese Beer, Johanna Karlmark, Maria Leonora, Per Stewén, Cecilia Skött och Sofia Klingmann.

Revisorer har varit: Lena Erreth med Eva-Maria Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anatoly Mironov (sammankallande), Jonas Boström och Amelie Flink, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-27.

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

- Asfaltering har utförts på föreningens parkeringsytor.
- Badrumsinstruktioner för medlemmar har färdigställts och implementerats.
- En ny VVS-sakkunnig har upphandlats och kommer att delta vid det första mötet inför kommande badrumsrenoveringar.
- Två nya förråd har byggts på området.
- Spaljéer har oljats in och dörrhandtag till portarna har renoverats/uppdaterats.
- Ny energieffektiv LED-belysning har installerats på området för ökad trygghet och bättre ljusmiljö.
- Balkongsidor har tvättats för att förbättra fasadens helhetsintryck.
- Föreningen har infört Swish som betalningsalternativ för att förenkla hanteringen av avgifter och mindre betalningar.
- Fönsterbesiktning har genomförts på riskbaserat urval av lägenheter för att identifiera behov av framtida underhåll.
- Genomgång och utvärdering av värmesystemets status för att säkerställa långsiktig funktion och energieffektivitet.

Framtida projekt och planerade åtgärder

- **Instruktion och kit för fönsteruppgradering**
Framtagande av instruktioner och ett rekommenderat kit för uppgradering av befintliga fönster i syfte att förlänga deras livslängd och förbättra energieffektiviteten.
- **Nytt passagesystem med taggar**
Planerad installation av ett modernt passagesystem baserat på taggar för ökad säkerhet och enklare hantering av åtkomst i gemensamma utrymmen.
- **Underhåll målning och inoljning av utemiljöer**
 - Inoljning av lekplatsens trädetaljer.
 - Inoljning av plank vid basketplanen.Syftet är att skydda träkonstruktioner och förlänga deras hållbarhet.
- **Översyn av värmesystemet**
Uppgradering av värmesystemets för att säkerställa långsiktig funktion och energieffektivitet.
- **Undersökning av grundernas status**
Kommande utredning av byggnadernas grundkonstruktioner för att bedöma eventuella behov av åtgärder.
- **OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)**
Genomförande av kommande OVK enligt gällande krav, inklusive åtgärder utifrån resultatet.
- **Planering för förnyelse av tappvattensystemet (målbild 2030)**
Förberedelser och långsiktig planering inför en större uppgradering eller utbyte av tappvattensystemet senast 2030

Leverantörer:

EI - Vattenfall och Krafringen

Fjärrvärme - Krafringen

Vatten och avlopp - VA Syd

Bredband - Telenor

TV - Tele2

Fastighetsförvaltning - Bredablick

Ekonomisk förvaltning - HSB Skåne

Föreningsaktiviteter:

- 4 Fagottinfo
- Loppis anordnat av föreningens medlemmar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Färdigställt nya entréerna, genomfört OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler, bytt ut datasystem för snabbare bredband, pollare på gårdarna för bättre trafiksituation.
2015	Asfalt arbete rondeller med anslutande infart, Avslutat arbete med våra entréer, Plåtarbeten för bättre avrinning från entrétaken samt målat samtliga, Avslutat arbete under våra grunder, Bytt ut sönder dagvattensledningar runt hus 12
2016	Nytt ytterbelysning installerat, Renovering av lekplatser
2017	Byte av stolpbelysning på gårdar och gångar, Asfaltering av mellangårdarna, Utvigning av tagg-systemet, Byte av sönder hängrännor
2018	uppgifter saknas
2019	Radonmätning i 8 lägenheter på gården, Asfaltering av resterande gårdar samt centralplanen inne i området Lagning av resterande fogar i tegelfasaden, Byte av skadade fönsterbalkar, 16 ladd enheter för el och elhybridbilar, Övergång till gemensam el med individuell mätning, Upphandling av tekniskt förvaltning med HSB
2020	Förstudie av värme-, tappvatten- och spillvattensystem, Byte av cirkulationspumpar och expansionskarl i undercentralen Åtgärder av läckor i två kulvertledningar för värme och vatten mellan husen genom byte av rör respektive inkoppling av befintliga nya rör, Reparation av garage på Fagottgränden, Reparation av parkeringsplatsernas asfaltering, Renovering av centrala lekplatsen, Nya fastighetscentraler för el (med jordfelsbrytare), Kanalrensning inför OVK, Byte av tvättmaskiner och torktumlare, påbörjat
2021	Avslutat byte av tvättmaskiner och torktumlare, Byte av värmesystem, Undersökning av status på balkonger, tak, avlopp samt stamledning, Målning av garage och miljöhus, Målning av spaljerna, Byte av servisledning för vatten till fastigheten, Nya kulvertledningar mellan fastigheterna, Byte av armaturer i tvättstugorna
2022	Undersökning av status på avlopp och stamledning, Byte av garageportar, Byte av lampor i trapphuset, Målning av tvättstugefönster samt rengöring av omkringliggande plåtdetaljer
2023	Medlemmarna har tillsammans med styrelsen målat alla vita stenar, Medlemmarna och utegruppen har Planterat 2500 vår lokal, Färdigställt reliningsprojektet av våra avlopps stammar klart v 17, Ny plantering av träd och nyanläggning av vissa rabatter, Nya avlastningsbord vid miljöhusen, Tvättat befintliga cykelställ, Tvättning med grön fritt på de fasader och balkongdetaljer som är gröna
2024	Färdigställt relining för avloppsstammar, Behandlat våra balkongsidor och väggar med grönfritt (bli av med mossa), Införskaffat två hjärtstartare (installerat 2025), Byte av styrdonet på bastun, Tvättat och målat alla stenar, Utökad förråd, lagt om plattor och stenar, startat de 3 projekten: fönster renovering, kallvattenledningar undergrund samt energieffektivisering (värmesystem).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	-Laga och tvätta entrétrapporna -Se över våra cykelparkeringar på området -Vi kommer att lägga upp en plan för de närmaste fem åren med hjälp av vår underhållsplan -Skrapgaller vid entrén rensade.
2026	Energi effektiviseringsprojekt
2026	Balkong renovering
2027	Asfaltering på parkering
2028	Takrenovering, målning vid miljöhus

Medlemsinformation

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 381 och under året har det tillkommit 47 och avgått 45 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 383.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	241	270	290	180
Skuldsättning, kr/kvm	1 480	1 588	1 556	1 637	1 729
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 480	1 588	1 556	1 637	1 729
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	306	280	291	237	227
Årsavgifter, kr/kvm	859	864	805	767	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	91	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	886	883	888	826	774
Nettoomsättning, tkr	17 698	17 647	17 072	16 489	15 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 769	2 892	3 625	3 674	1 761
Soliditet, %	47	44	40	78	32

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	803 600	0	0	803 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 933 440	0	1 073 057	15 006 497
S:a bundet eget kapital, kr	14 737 040	0	1 073 057	15 810 097
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 767 925	2 891 927	-1 073 057	12 586 795
Årets resultat, kr	2 891 927	-2 891 927	1 768 562	1 768 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 659 852	0	695 505	14 355 357
S:a eget kapital, kr	28 396 892	0	1 768 562	30 165 454

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 330 943 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 659 852
Årets resultat, kr	1 768 562
Reservation till underhållsfond, kr	-1 404 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	330 943
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 355 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 355 357

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	17 697 532	17 647 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 960	18 524
Summa Rörelseintäkter		17 736 492	17 665 736

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-11 962 446	-11 546 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 023	-390 462
Personalkostnader	Not 6	-357 917	-332 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 054 098	-1 468 920
Summa Rörelsekostnader		-14 894 484	-13 738 348

Rörelseresultat**2 842 008** **3 927 389****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 644	57 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 138 090	-1 092 920
Summa Finansiella poster		-1 073 446	-1 035 462

Resultat efter finansiella poster**1 768 562** **2 891 927****Resultat före skatt****1 768 562** **2 891 927****Årets resultat****1 768 562** **2 891 927**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	56 882 759	58 936 856
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	314 547	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		57 197 305	58 936 856

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

57 197 805 **58 937 356**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 583	27 679
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	27 377	26 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	676 815	732 268
Summa Kortfristiga fordringar		723 775	786 874

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 922 303	4 115 209
Summa Kassa och bank		3 922 303	4 115 209

Summa Omsättningstillgångar

6 646 078 **4 902 083**

Summa Tillgångar

63 843 883 **63 839 439**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	803 600	803 600
Fond för yttre underhåll	15 006 497	13 933 440
Summa Bundet eget kapital	15 810 097	14 737 040

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 586 795	10 767 925
Årets resultat	1 768 562	2 891 927
Summa Fritt eget kapital	14 355 357	13 659 852

Summa Eget kapital

30 165 454 **28 396 892**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 781 582	23 839 290
Summa Långfristiga skulder		13 781 582	23 839 290

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 829 188	7 949 348
Leverantörsskulder		1 193 019	963 449
Skatteskulder		51 556	26 364
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	404 445	441 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 418 639	2 222 250
Summa Kortfristiga skulder		19 896 847	11 603 257

Summa Skulder

33 678 429 **35 442 547**

Summa Eget kapital och skulder

63 843 883 **63 839 439**

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 2 842 008 3 927 389

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 054 098 1 468 920

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **2 054 098 1 468 920**

Erhållen ränta 64 644 57 458

Erlagd ränta -1 130 764 -1 115 536

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**3 829 986 4 338 231***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 63 099 -210 668

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 406 424 -2 759 737

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **469 523 -2 970 405****Kassaflöde från den löpande verksamheten****4 299 509 1 367 826****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -314 547 -4 921 319

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-314 547 -4 921 319****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 177 868 653 912

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-2 177 868 653 912****Årets kassaflöde****1 807 094 -2 899 581****Likvida medel vid årets början** **4 115 209 7 014 790****Likvida medel vid årets slut** **5 922 303 4 115 209**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- 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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 595 952	16 431 552
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	603 276	860 842
	Hyror garage och parkeringsplatser	16 575	11 670
	Hyror förbrukningsbaserad	181 045	128 640
	Hyror övrigt	185 405	160 078
	Övriga primära intäkter	120 685	54 430
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 702 938	17 647 212
	Hysesbortfall	-5 406	0
	<i>Summa</i>	-5 406	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 697 532	17 647 212

I årsavgiften (bostäder) ingår el (förbrukningsbaserad), värme, vatten, renhållning, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	38 960	18 524
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 960	18 524

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 429 949	-3 283 011
	Snö och halk-bekämpning	-141 000	-250 688
	Reparationer	-697 703	-774 635
	Planerat underhåll	-330 943	-457 341
	El	-1 470 654	-1 631 676
	Uppvärmning	-3 641 831	-3 279 112
	Vatten	-1 017 202	-697 006
	Sophämtning	-245 037	-250 571
	Fastighetsförsäkring	-188 615	-181 856
	Kabel-TV och bredband	-278 633	-247 296
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-462 032	-436 840
	Övriga driftkostnader	-58 847	-56 762
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 962 446	-11 546 794

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-16 128	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-61 427	-17 537
	Administrationskostnader	-245 438	-213 071
	Extern revision	-35 000	-30 895
	Konsultkostnader	-23 938	0
	Medlemsavgifter	-81 400	-81 400
	Föreningsverksamhet	-10 750	-16 469
	Övriga förvaltningskostnader	-45 942	-31 091
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-520 023	-390 462
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-235 200	-229 195
	Revisionsarvode	-17 680	-11 460
	Övriga arvoden	-26 785	0
	Sociala avgifter	-78 252	-68 553
	Uttagsbeskattning	0	0
	Övriga personalkostnader	0	-22 963
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-357 917	-332 171
		2025-01-01	2024-01-01
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 420 511	-1 325 852
	Avskrivning på markanläggning	-633 587	-143 068
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 054 098	-1 468 920

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 638 901	71 638 901
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	12 262 971	0
	Årets investeringar	0	12 262 971
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	86 159 871	86 159 871
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 223 015	-25 754 095
	Årets avskrivningar	-2 054 098	-1 468 920
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-29 277 113	-27 223 015
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 882 759	58 936 856
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	348 000 000	313 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 710 700	37 710 700
	Varav i eget förvar	-4 088 600	-4 088 600
	Ställda säkerheter	33 622 100	33 622 100
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	7 341 651
	Årets investeringar	314 547	0
	Omklassificering till byggnad	0	-7 341 651
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	314 547	0
	Energieffektivisering beräknat vara klart 2026		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	27 377	26 927
	Summa Övriga fordringar	27 377	26 927

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	46 312
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	676 815	685 956
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	676 815	732 268

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	0

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	3 912 296	4 100 534
Bankkonto 2	4 675	4 675
Bankkonto 3	5 332	0
Bankkonto 7	0	10 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 922 303	4 115 209

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,96%	2026-03-02	5 771 500	119 000
Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-30	5 959 840	123 520
Stadshypotek AB	3,68%	2027-12-01	3 760 000	120 000
Stadshypotek AB	3,77%	2026-12-01	3 760 000	120 000
Stadshypotek AB	4,29%	2031-09-30	2 880 000	60 000
Stadshypotek AB	4,21%	2028-09-30	3 840 000	80 000
Stadshypotek AB	3,57%	2027-07-30	3 639 430	77 848
Stadshypotek AB	3,30%	2025-03-10	0	1 477 500
			29 610 770	2 177 868

Långfristig del	13 781 582
Nästa års amortering av långfristig skuld	337 848
Lån som ska konverteras inom ett år	15 491 340
Kortfristig del	15 829 188
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 368
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 801 472
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 580 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Momsskuld	1 481	39 621
Källskatt	0	0
Inre fond	273 357	298 502
Övriga kortfristiga skulder	129 607	103 723
<i>Summa Övriga skulder</i>	404 445	441 846

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 490 262	1 435 475
Upplupna räntekostnader	80 814	73 488
Övriga upplupna kostnader	847 563	713 287
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 418 639	2 222 250

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-07.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fagotten i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Fagotten i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Erreth
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fagotten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Göran Åke Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:53:10



Per Stewén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:23:09



Therese Eva Angela Beer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:24:47



Amir Baigi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:50:57



Maria Leonora

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:23:56



Lars Wadsö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:14:04



Cecilia Skött

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:56:28



Sofia Klingmann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:35:07



Barbro Lena Birgitta Erreth

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 15:20:41



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:14:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fagotten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Barbro Lena Birgitta Erreth

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 15:28:11



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:14:36



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.