



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Fagotten i Lund

Org nr 716406-8129

PM



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fagotten i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 och 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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21, varvid 41 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Edgerton	ordförande	vald till årsstämma 2020
Birgitta Edling	vice ordförande	vald till årsstämma 2020
Fredrik Wilhelmsson	sekreterare	vald till årsstämma 2020
Maria Rygaard	vice sekreterare	vald till årsstämma 2021
Magnus Ingvarsson	ledamot	vald till årsstämma 2020
Dan Jensen	ledamot	vald till årsstämma 2021
Kenneth Kristoffersson	ledamot	vald till årsstämma 2020
Hampus Lindvall	ledamot	vald till årsstämma 2021
Ingvar Nilsson	ledamot	vald till årsstämma 2021
Lena Persson	ledamot	vald till årsstämma 2020
Karin Westerman	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Gunilla Jönsson med Sven Jönsson som revisorssuppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Rolf Persson, Eva Maria Jansson och Nils Öster med Rolf Persson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	nätavtal för el
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Energi Försäljning Sverige	elhandelsavtal (t o m 2019-12-31, därefter Vattenfall)
Techem	debiteringsunderlag individuell el
Comhem	kabel-tv
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskyddsarbete
Din Utemiljö	trädgårdsskötsel
FastighetsTeamet	trappstädning
Aimo park	parkeringsövervakning
Brandservice syd	kontroll brandvarnare
Bravida	kontroll och underhåll ventilations- och värmesystem
Emil Lundberg	service passagesystem
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

RL

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 6 oktober 2019 av styrelsen. 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 fastigheter de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder med mera vidtagits:

- Radonmätning i 8 lägenheter per gård
- Asfaltering av resterade gårdar samt centralplanen inne i området
- Lagning av resterande fogar i tegelfasaden
- Byte av skadade fönsterbalkar
- Uppsättande av 16 laddenheter för el- och elhybridbilar
- Övergång till gemensam el med individuell mätning
- Upphandling av teknisk förvaltning

Framtida underhåll:

- Obligatorisk ventilationskontroll
- Byte av tvättmaskiner och annan utrustning i tvättstugorna
- Undersökning av vatten- och avloppsledningar
- Besiktning av balkongerna

Andra väsentliga åtgärder under året:

- Lekplatsbesiktning
- Brandskyddskontroll
- Energideklaration
- Ny skyltning i området inklusive parkering

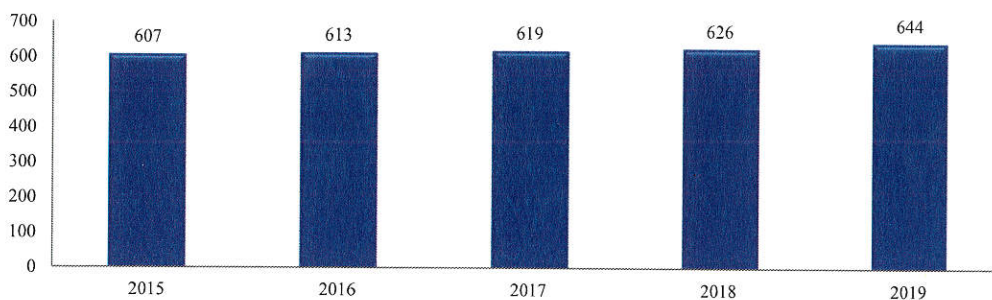
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Ett nytt avtal om teknisk förvaltning har ingåtts med Bredablick fr o m 2020-03-01

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 644 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3% för att bidra till en täckning av framtida investeringsbehov.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 010 658 kr. Under året har föreningen amorterat 1 616 756 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	373
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	374

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 23 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 25 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 215	12 744	12 610	12 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 405	1 954	1 671	2 598
Eget kapital, tkr	16 827	15 421	13 467	11 796
Taxeringsvärde, tkr	256 000	230 000	230 000	230 000
-varav byggnad, tkr	151 000	150 000	150 000	150 000
Soliditet	33%	30%	27%	23%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	644	626	619	613
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 549	1 630	1 711	1 792
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	14%	15%	16%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	803 600	0	11 073 659	1 589 908	1 954 267	15 421 433
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 954 267	-1 954 267	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 070 000	-1 070 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 081 982	1 081 982		0
Årets resultat					1 405 476	1 405 476
Belopp vid årets utgång	803 600	0	11 061 677	3 556 157	1 405 476	16 826 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 544 175
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 070 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 081 982
Årets resultat	1 405 476
Summa till stämmans förfogande	4 961 633

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 961 633
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 214 763	12 743 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 044	51 077
Summa rörelseintäkter		13 348 807	12 794 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 735 672	-7 961 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 598	-266 952
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 081 982	-793 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-176 961	-173 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 225 378	-1 171 078
Summa rörelsekostnader		-11 509 591	-10 366 770
Rörelseresultat		1 839 216	2 427 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 806	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 546	-474 676
Summa finansiella poster		-433 740	-473 581
Årets resultat		1 405 476	1 954 267

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 405 476	1 954 267
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 070 000	-1 037 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 081 982	793 750
Överföring till balanserat resultat	1 417 458	1 711 017

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	46 706 586	43 574 440
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 116 979
Inventarier och installationer	Not 11	502 280	580 676
Summa materiella anläggningstillgångar		47 208 866	45 272 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 209 366	45 272 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 272	4 645
Övriga kortfristiga fordringar		873	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	141 980	127 659
Summa kortfristiga fordringar		147 125	133 172
Kassa och bank			
Bank	Not 14	3 369 889	5 923 708
Summa kassa och bank		3 369 889	5 923 708
Summa omsättningstillgångar		3 517 014	6 056 880
Summa tillgångar		50 726 381	51 329 475

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

803 600

803 600

Fond för yttre underhåll

11 061 677

11 073 659

Summa bundet eget kapital

11 865 277

11 877 259

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 556 156

1 589 908

Årets resultat

1 405 476

1 954 267

Summa fritt eget kapital

4 961 632

3 544 175

Summa eget kapital

16 826 909

15 421 433

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

16 024 344

31 010 658

Summa långfristiga skulder

16 024 344

31 010 658

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

14 986 314

1 616 756

Medlemmarnas inre fond

Not 17

336 204

347 066

Leverantörsskulder

1 244 851

1 248 940

Aktuell skatteskuld

Not 18

16 937

6 217

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

17 936

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 272 886

1 678 405

Summa kortfristiga skulder

17 875 128

4 897 384

Summa skulder

33 899 472

35 908 042

Summa eget kapital och skulder

50 726 381

51 329 475

94

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 405 476	1 954 267
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 225 378	1 171 078
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 630 854	3 125 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 953	-72 008
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-391 814	714 594
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 225 087	3 767 931
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 162 149	-1 318 229
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 162 149	-1 318 229
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 616 756	-1 616 756
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 616 756	-1 616 756
Årets kassaflöde	-2 553 818	832 946
Likvida medel vid årets början	5 923 708	5 090 762
Likvida medel vid årets slut	3 369 889	5 923 708

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges. *PK*

Not 2 Nettoomsättning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	12 896 124	12 519 756	
Årsavgiftsbortfall bostäder	388	0	
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 800	14 800	
Hysesintäkt övrigt	136 650	2 350	
Årsavgift konsumtionsavgift el	106 580	0	
Övriga intäkter i verksamheten	0	138 200	
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 536	22 241	
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	44 185	46 194	
Övriga fakturerade kostnader	500	0	
	13 214 763	12 743 541	
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
Bidrag	125 000	0	
Övrigt	9 044	51 077	
	134 044	51 077	
Not 4 Driftskostnader			
Reparationer	-984 788	-904 227	
El	-827 172	-617 012	
Uppvärmning	-2 732 291	-2 709 814	
Vatten	-550 330	-517 749	
Renhållning	-348 904	-327 742	
TV, bredband, iptelefoni	-213 701	-208 629	
Förvaltningskostnader	-2 476 889	-2 175 265	
Försäkringar	-144 143	-139 408	
Fastighetsskatt	-369 036	-358 316	
Övriga driftskostnader	-88 418	-3 024	
	-8 735 672	-7 961 186	
Not 5 Övriga externa kostnader			
Externt revisionsarvode	-21 750	-20 463	
Övriga förvaltningskostnader	-33 402	-32 267	
Kostnader överlåtelse och panter	-83 012	-78 885	
Föreningsverksamhet	-5 350	-300	
Kontorsutrustning och -material	-6 178	0	
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 128	-4 830	
Konsulter	-47 254	-42 682	
Medlemsavgifter HSB	-81 400	-81 400	
Stämma och styrelse	-6 125	-6 125	
	-289 598	-266 952	
Not 6 Underhåll enligt plan			
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-7 500	0	
Underhåll av hårdgjorda markytor	-785 000	0	
Underhåll övrigt	-289 482	-793 750	
	-1 081 982	-793 750	
Not 7 Personalkostnader			
Arvode till styrelsen	-139 500	-134 400	
Övriga arvoden	-3 000	0	
Övriga personalkostnader	-540	0	
Revisionsarvode	-100	-6 800	
Sociala avgifter	-33 822	-32 605	
	-176 961	-173 805	
Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-1 146 982	-1 092 682	
Inventarier	-78 396	-78 396	
	-1 225 378	-1 171 078	

Not 9 Byggnader och mark **2019-12-31** **2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2089

	Anskaffnings- värde	Ack av- och nedskrivning	Årets- avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	43 991 669	-17 257 373	-669 288	120	26 065 008
Ursprunglig mark	2 258 000				2 258 000
Krypgrunder	13 174 014	-1 558 784	-329 400	40	11 285 830
Entréer	791 024	-142 223	-31 704	25	617 097
Taggsystem miljöhus	250 000	-25 000	-12 500	20	212 500
Belysning	1 991 443	-99 580	-49 790	40	1 842 073
Tilläggsbelysning	201 250	0	-13 420	15	187 830
Gemensam el	1 052 015	0	-13 150	20	1 038 865
Murning, fog och balkbyte	2 285 446	0	-23 810	40	2 261 636
Laddstolpar & p-platser	941 667	0	-3 920	20	937 747
	66 936 528	-19 082 960	-1 146 982		46 706 586

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 399 400	60 198 150
Omklassificering	1 116 979	0
Årets investering byggnader	3 162 149	201 250
Ingående anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 936 528	62 657 400

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 082 960	-17 990 278
Årets avskrivningar byggnader	-1 146 982	-1 092 682
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 229 942	-19 082 960

Utgående bokfört värde

	46 706 586	43 574 440
Bokförda värden byggnader	44 448 586	41 316 440
Bokförda värden mark	2 258 000	2 258 000

Fastighetsbeteckning:

Fagotten 1, 2, 3, 4 och 5

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	151 000 000	105 000 000	256 000 000	230 000 000
		151 000 000	105 000 000	256 000 000	230 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 116 979	0
Årets Investering	0	1 116 979
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 116 979	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 116 979

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	2 770 080	2 770 080
Utgående anskaffningsvärden	2 770 080	2 770 080
Ingående avskrivningar	-2 189 404	-2 111 008
Årets avskrivningar	-78 396	-78 396
Utgående avskrivningar	-2 267 800	-2 189 404
Utgående bokfört värde	502 280	580 676

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	36 292	35 267
Förutbetalad kabel-TV och bredband	24 288	28 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 400	63 428
	141 980	127 659

Not 14 Bank

Handelsbanken	2 363 837	5 923 708
SBAB	1 006 052	
	3 369 889	5 923 708

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,46%	2023-06-30	720 000	180 000
Stadshypotek		2,46%	2023-06-30	2 339 532	88 000
Stadshypotek		2,32%	2023-09-30	2 308 792	78 708
Stadshypotek		1,20%	2020-02-20	2 677 178	364 324
Stadshypotek		1,20%	2020-02-20	3 878 642	141 640
Stadshypotek		1,20%	2020-02-06	1 620 000	60 000
Stadshypotek		0,95%	2020-10-30	3 555 340	104 568
Stadshypotek		0,78%	2021-03-30	6 832 200	154 400
Stadshypotek		0,71%	2022-10-30	4 613 256	288 328
Stadshypotek		1,20%	2020-02-06	526 330	61 664
Stadshypotek		1,20%	2020-02-20	1 939 388	95 124
				31 010 658	1 616 756

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 024 344**

Amortering nästa år 1 616 756

Lån som förfaller (konverteras) nästa år, exkl beräknad amortering 13 369 558

Summa skulder som redovisas som kortfristiga **14 986 314**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,21%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 467 024

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 926 878

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 41 799 300 41 799 300

Summa ställda säkerheter **41 799 300 41 799 300**

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	347 066	350 164
Uttag	-10 862	-3 098
	336 204	347 066

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 937	6 217
	16 937	6 217

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	17 936	0
	17 936	0

PM

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 210	586 143
Upplupna räntekostnader	39 857	45 621
Upplupen revision	21 200	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 140 289	1 006 401
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 330	20 240
	1 272 886	1 678 405

29/4 2020 Lund


Birgitta Edling


Dan Jensen


David Edgerton

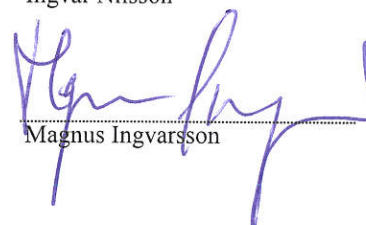

Fredrik Wilhelmsson


Hampus Lindvall


Ingvar Nilsson


Karin Westerman

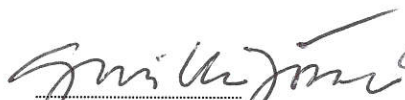

Kenneth Kristoffersson


Magnus Ingvarsson


Maria Rygaard


Lena Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12


Gunilla Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Martensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fagotten i Lund för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisorssed 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 Brf Fagotten i Lund för räkenskapsåret 2019 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 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 den 12/5 2020


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunilla Jönsson
Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

[illegible]

