



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 014
Totalt 268 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, n, 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
Johanna Karlmark	Ledamot
Maria Leonora	Ledamot
Per Stewén	Ledamot
Jakob Frey-Skött	Ledamot
Sofia Klingmann	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Persson, Lars Wadsö, Johanna Karlmark och Jakob Frey-Skött.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Amir Emamverdi Baigi, Lars Wadsö, Rolf Persson, Johanna Karlmark, Maria Leonora, Per Stewén, Jakob Frey-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 2024-05-22. På stämman deltog 55 närvarande varav 46 röstberättigade medlemmar.

Stämman öppnades av ordföranden Rolf Persson. Han informerade om att styrelsen hade beslutat om att anordna en gemensam middag för alla medlemmar i föreningen till hösten 2024. Därefter behandlades en del frågor som rör föreningens verksamhet och ekonomi. Stämman avslutades med en röstning om att godkänna styrelsens rapport för året 2023. Röstningen gick igenom med 46 röster mot 9 abstentions. Stämman avslutades klockan 19.00.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 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 2024-03-18.

Under 2024 har följande åtgärder genomförts:

- Färdigställt relining för avloppsstammar
- Behandlat våra balkongsidor och väggar med grönfritt för att bli av med mossor
- Införskaffat två hjärtstartare (inväntar leverans, kommer sättas upp mars 2025)
- Byte av styrdonet på bastun
- Tvätta och målat alla stenar
- Utökad förråd
- Lagt om plattor och stenarna (2024 och 2025)
- Startat 3 olika projektgrupper angående fönster, kallvattenledningarna undergrunderna samt energieffektivisering (värmesystem)
- Nya stadgar 2024

Framtidsprojekt:

- Målningsarbete
- Olja in spaljeer och dörrhandtag
- Utvärdera och åtgärder enligt de undersökningar som pågår just nu

Leverantörer:

El - Vattenfall och Kraftringen

Fjärrvärme - Kraftringen

Vatten och avlopp - VA Syd

Bredband - Telenor

TV - Tele2

Fastighetsförvaltning - Bredablick

Ekonomisk förvaltning - HSB Skåne

För att se alla leverantörer som föreningen har i dagsläget, hänvisar till hemsidan: www.fagotten.org

Föreningsaktiviteter:

- 4 Fagottinfo
- Loppis anordnat av föringens medlemmar
- Extra föreningsstämma
- Styrelsen har haft en utbildnings serie av advokat Stenhammar

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

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

- 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
- Skrappgaller vid entrén rensade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 378 och under året har det tillkommit 23 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 381.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	241	270	290	180	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 588	1 556	1 637	1 729	1 469
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 588	1 556	1 637	1 729	1 469
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	280	291	237	227	0
Årsavgifter, kr/kvm	864	805	767	730	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	91	93	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	883	888	826	774	0
Nettoomsättning, tkr	17 647	17 072	16 489	15 472	14 174
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 892	3 625	3 674	1 761	-383
Soliditet, %	44	40	78	32	33

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	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	12 984 781	0	948 659	13 933 440
S:a bundet eget kapital, kr	13 788 381	0	948 659	14 737 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 091 092	3 625 493	-948 659	10 767 925
Årets resultat, kr	3 625 493	-3 625 493	2 891 927	2 891 927
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 716 585	0	1 943 268	13 659 852
S:a eget kapital, kr	25 504 966	0	2 891 927	28 396 892

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 406 000 kr samt ianspråktagande skett med 457 341 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	11 716 585
Årets resultat, kr	2 891 927
Reservation till underhållsfond, kr	-1 406 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	457 341
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 659 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 659 853

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	17 647 212	17 072 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 524	696 373
Summa Rörelseintäkter		17 665 736	17 768 687

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-11 546 794	-11 675 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 462	-358 466
Personalkostnader	Not 6	-332 171	-250 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 468 920	-1 544 842
Summa Rörelsekostnader		-13 738 348	-13 828 978

Rörelseresultat

3 927 389 3 939 708

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	57 458	72 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 092 920	-386 652
Summa Finansiella poster	-1 035 462	-314 215

Resultat efter finansiella poster

2 891 927 3 625 493

Resultat före skatt

2 891 927 3 625 493

Årets resultat

2 891 927 3 625 493

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	58 936 856	48 142 806
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	7 341 651
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 936 856	55 484 457
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		58 937 356	55 484 957

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 679	27 335
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	26 927	29 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	732 268	519 509
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		786 874	576 206
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	509 715
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	509 715
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	4 115 209	6 505 075
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 115 209	6 505 075
Summa Omsättningstillgångar		4 902 083	7 590 996
Summa Tillgångar		63 839 439	63 075 953



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	803 600	803 600
Fond för yttre underhåll	13 933 440	12 984 781
Summa Bundet eget kapital	14 737 040	13 788 381

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 767 925	8 091 092
Årets resultat	2 891 927	3 625 493
Summa Fritt eget kapital	13 659 852	11 716 585

Summa Eget kapital	28 396 892	25 504 965
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 839 290	31 134 726
Summa Långfristiga skulder		23 839 290	31 134 726

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 949 348	0
Leverantörsskulder		963 449	3 852 658
Skatteskulder		26 364	36 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	441 846	292 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 222 250	2 254 448
Summa Kortfristiga skulder		11 603 257	6 436 262

Summa Skulder		35 442 547	37 570 988
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		63 839 439	63 075 953
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 927 389	3 939 708
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 468 920	1 544 842
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 468 920	1 544 842
Erhållen ränta	57 458	75 089
Erlagd ränta	-1 115 536	-332 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 338 231	5 226 829
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-210 668	-182 948
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 759 737	2 964 666
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 970 405	2 781 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 367 826	8 008 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 921 319	-7 341 651
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 921 319	-7 341 651
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	653 912	-1 625 366
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	653 912	-1 625 366
Årets kassaflöde	-2 899 581	-958 470
Likvida medel vid årets början	7 014 790	7 973 260
Likvida medel vid årets slut	4 115 209	7 014 790



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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 431 552	16 108 896
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	860 842	603 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	11 670	18 337
	Hyror förbrukningsbaserad	128 640	128 640
	Hyror övrigt	160 078	154 907
	Övriga primära intäkter	54 430	58 876
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 647 212	17 073 152
	Avgiftsbortfall	0	-724
	<i>Summa</i>	0	-724
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 647 212	17 072 428

I årsavgiften (bostäder) ingår värme, vatten, renhållning, T.V. samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 524	696 373
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 524	696 373

Under 2023 hade föreningen fått bidrag på 645 247 kr

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 980 125	-3 046 113
	Snö och halk-bekämpning	-250 688	-123 490
	Reparationer	-774 635	-897 930
	Planerat underhåll	-457 341	-229 609
	Försäkringsskador	0	-23 103
	EI	-1 631 676	-2 070 108
	Uppvärmning	-3 279 112	-3 096 073
	Vatten	-697 006	-667 718
	Sophämtning	-250 571	-333 762
	Fastighetsförsäkring	-181 856	-168 754
	Kabel-TV och bredband	-247 296	-232 877
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-436 840	-426 001
	Förvaltningsavtalskostnader	-302 886	-294 076
	Övriga driftkostnader	-56 762	-65 759
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 546 794	-11 675 373

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 537	-19 362
	Administrationskostnader	-213 071	-200 451
	Extern revision	-30 895	-24 195
	Konsultkostnader	0	-6 000
	Medlemsavgifter	-81 400	-81 400
	Föreningsverksamhet	-16 469	-11 381
	Övriga förvaltningskostnader	-31 091	-15 678
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-390 462	-358 466
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-229 195	-193 000
	Revisionsarvode	-11 460	0
	Sociala avgifter	-68 553	-56 547
	Övriga personalkostnader	-22 962	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-332 171	-250 297
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 325 852	-1 536 471
	Avskrivning på markanläggning	-143 068	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-8 371
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 468 920	-1 544 842

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 638 901	71 638 901
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 258 000	2 258 000
	Årets investeringar	12 262 971	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 159 871	73 896 901
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 754 095	-24 209 253
	Årets avskrivningar	-1 468 920	-1 544 842
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 223 015	-25 754 095
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 936 856	48 142 806
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	313 000 000	313 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 710 700	37 710 700
	Varav i eget förvar	-4 088 600	-4 088 600
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 622 100	33 622 100
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 341 651	0
	Årets investeringar	0	7 341 651
	Omklassificering till byggnad	-7 341 651	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	7 341 651
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	26 927	29 362
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	26 927	29 362
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	46 312	42 921
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	685 956	476 588
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	732 268	519 509

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	509 715
---------------------------------	---	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	509 715
--	----------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	4 100 534	5 903 168
-------------	-----------	-----------

Bankkonto 2	4 675	600 953
-------------	-------	---------

Bankkonto 7	10 000	0
-------------	--------	---

Bankkonto 10	0	954
--------------	---	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	4 115 209	6 505 075
-----------------------------	------------------	------------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	4,21%	2028-09-30	3 920 000	80 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	3,57%	2027-07-30	3 717 278	77 848
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	4,29%	2031-09-30	2 940 000	60 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	3,77%	2026-12-01	3 880 000	120 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,68%	2027-12-01	3 880 000	120 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-30	6 083 360	123 500
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,96%	2025-06-01	5 890 500	119 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,3%	2025-03-10	1 477 500	45 000
-----------------	------	------------	-----------	--------

31 788 638	745 348
-------------------	----------------

Långfristig del	23 839 290
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	581 348
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	7 368 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	7 949 348
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	745 348
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 981 392
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 640 000
---	-----------

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,82%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	39 621	-15 039
-----------	--------	---------

Inre fond	298 502	306 953
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	103 723	531
-----------------------------	---------	-----

<i>Summa Övriga skulder</i>	441 846	292 445
-----------------------------	----------------	----------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 435 475	1 333 337
	Upplupna räntekostnader	73 488	96 104
	Övriga upplupna kostnader	713 287	825 007
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 222 250	2 254 448

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.



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 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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. Risker 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 2024-01-01-2024-12-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Erreth
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fagotten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:12:20



PER STEWÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:41:37



AMIR EMAMVERDI BAIGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:35:14



MARIA LEONORA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:39:25



JOHANNA KARLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:10:05



JAKOB FREY-SKÖTT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 18:22:08



LARS WADSÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:05:07



SOFIA KLINGMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:06:29



LENA ERRETH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:25:16



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:54:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fagotten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ERRETH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:32:27



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:53:54



HSB – där möjligheterna bor

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.