



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fagotten 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fagotten 1 med säte i Kristianstad org.nr. 769635-6141 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08. Underhållsplanen kommer att uppdateras under år 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fagotten 1	2017-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	100
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 350
Totalt 17 objekt		1 450

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 6 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Rydberg	Ordförande
Suzanne Drätsendahl	Ledamot
Anna Bertram	Ledamot
Nicklas Thörnroth	Ledamot
Madeleine Cederlund Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Rydberg, Suzanne Drätsendahl och Madeleine Cederlund



Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Bertram, Madeleine Cederlund Andersson och Henrik Rydberg.

Revisorer har varit: Peter Cederblad, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Åsa Skott och Marie Gulin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-23. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +0,45%.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2021 Relining av 8 st huvudstammar och målning samt torkning av trapphus 16B i samband med vattenläcka.
- 2020 Byte av bottenavslopp, nya rensluckor installerades i samband med bytet, nygjuten trappa i port 16a, dränerat hörnan vid lokalen, ny brunn i hörnan, till del ny asfalt
- 2019 Målning av trapphus, ledbelysning i trapphus samt källare
- 2018 Nytt tak, nymålad fasad, nya porttelefoner, nytt nyckelsystem, nya förråd i källaren byggdes, 4 st vindsvåningar byggdes, fiber installerades, nya brevlådor
- 2009 Nya fönster.

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

Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 2 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-41	98	195	83	-87
Skuldsättning, kr/kvm	7 411	8 360	8 447	8 528	8 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 960	8 793	8 885	8 970	9 062
Räntekänslighet, %	10	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	201	166	181	172	169
Årsavgifter, kr/kvm	785	741	753	762	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	94	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	814	778	758	768	722
Nettoomsättning, tkr	1 151	1 105	1 075	1 090	1 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	-537	-264	-115	-194	-558
Soliditet, %	59	55	52	52	52

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).

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, detta är till följd av de stora kostnadsökningarna (inflationen), ökade räntekostnader och utförda underhållsåtgärder. Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 626 000	0	1 370 000	16 996 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	514 000	0	390 000	904 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	223 759	0	-24 438	199 321
S:a bundet eget kapital, kr	16 363 759	0	1 735 562	18 099 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 392 492	-263 778	24 438	-1 631 832
Årets resultat, kr	-263 778	263 778	-536 815	-536 815
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 656 270	0	-512 377	-2 168 647
S:a eget kapital, kr	14 707 489	0	1 223 185	15 930 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 438 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	-1 656 270
Årets resultat, kr	-536 815
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 168 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 168 647

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 150 644	1 105 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 012	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 179 656	1 105 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-661 656	-599 044
Underhåll enligt plan	Not 5	-110 438	-31 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-166 915	-146 029
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-32 855	-17 085
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-379 350	-370 989
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 351 213	-1 164 521
RÖRELSERESULTAT		-171 557	-59 421
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 025	4 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 283	-208 624
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-365 258	-204 357
ÅRETS RESULTAT		-536 815	-263 778

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 331 449	24 710 799
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 331 449</u>	<u>24 710 799</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 331 449</u>	<u>24 710 799</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	129
Avräkningskonto HSB		14 571	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	53 726	45 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	12 420	19 825
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>80 777</u>	<u>64 977</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	2 532 945	520 424
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 532 945</u>	<u>520 424</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 613 722</u>	<u>2 085 402</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 945 172</u>	<u>26 796 201</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 996 000	15 626 000
Upplåtelseavgifter	904 000	514 000
Fond för yttre underhåll	199 321	223 759
Summa bundet eget kapital	18 099 321	16 363 759
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 631 832	-1 392 492
Årets resultat	-536 815	-263 778
Summa ansamlad förlust	-2 168 648	-1 656 270
Summa eget kapital	15 930 673	14 707 489
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 622 648	3 449 250
Summa långfristiga skulder	10 622 648	3 449 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	123 996	8 421 390
Leverantörsskulder	72 716	30 381
Aktuell skatteskuld	Not 15 3 266	18 348
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 18 328	23 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 173 544	146 089
Summa kortfristiga skulder	391 850	8 639 462
Summa skulder	11 014 498	12 088 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 945 172	26 796 201

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-171 557	-59 421
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	379 350	370 989
	<u>207 793</u>	<u>311 568</u>
Erhållen ränta	15 292	0
Erlagd ränta	-372 117	-207 801
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-149 032</u>	<u>103 767</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 496	-32 723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	45 616	-46 358
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-108 912</u>	<u>24 686</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-188 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-188 125</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 123 996	-123 996
Inbetalda insatser	1 760 000	1 920 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>636 004</u>	<u>1 796 004</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	527 092	1 632 565
Likvida medel vid årets början	2 020 424	387 860
Likvida medel vid årets slut	<u>2 547 516</u>	<u>2 020 424</u>
	527 092	1 632 565

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 005 030	1 000 497
Årsavgiftsbortfall bostäder	-120	-6 192
Hysesintäkt lokaler	84 000	49 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	54 332	54 910
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 239	3 573
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	2 892
Övriga fakturerade kostnader	1 200	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	480	420
	1 150 644	1 105 100

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och bredband i årsavgiften.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	12 968	0
Övrigt	16 044	0
	29 012	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-123 985	-137 261
El	-59 286	-33 728
Uppvärmning	-184 697	-160 815
Vatten	-46 760	-41 634
Renhållning	-23 305	-23 284
TV, bredband, iptelefoni	-55 697	-55 691
Obligatoriska besiktningar	-33 786	0
Förvaltningskostnader	-95 709	-109 879
Försäkringar	-12 344	-11 532
Fastighetsskatt	-25 424	-24 304
Övriga driftskostnader	-663	-915
	-661 656	-599 044

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-31 375
Underhåll övrigt	-110 438	0
	-110 438	-31 375

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 475	-18 306
Övriga förvaltningskostnader	-123 103	-80 965
Kostnader överlåtelse och panter	-4 103	-4 257
Föreningsverksamhet	-2 500	-1 250
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-236	-1 635
Stämma och styrelse	-6 119	0
Arrende, hyra, leasing	-13 379	-39 616
	-166 915	-146 029

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 000	-13 000
Sociala avgifter	-7 855	-4 085
	<u>-32 855</u>	<u>-17 085</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-379 350	-370 989
	<u>-379 350</u>	<u>-370 989</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2117

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 835 617	19 647 492
Årets investering byggnader	0	188 125
Ingående anskaffningsvärde mark	6 518 194	6 518 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 353 811	26 353 811

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 643 012	-1 272 023
Årets avskrivningar byggnader	-379 350	-370 989
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 022 362	-1 643 012

Utgående redovisat värde

24 331 449

24 710 799

Redovisade värden byggnader

17 813 255

18 192 605

Redovisade värden mark

6 518 194

6 518 194

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Fagotten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	10 800 000	4 046 000	14 846 000	14 846 000
		10 800 000	4 046 000	14 846 000	14 846 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	12 326 500	12 326 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 326 500	12 326 500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	53 726	45 023
	53 726	45 023

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	3 139	2 925
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 281	9 281
Upplupna ränteintäkter	0	4 267
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 353
	12 420	19 825

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0	1 500 000
	0	1 500 000

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne	2 532 945	520 424
	2 532 945	520 424

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	4,20%	2025-02-10	3 440 125	36 500
Stadshypotek AB	1,34%	2031-01-30	3 449 250	36 500
Stadshypotek AB	4,90%	2025-06-30	3 857 269	50 996
			10 746 644	123 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 622 648
Nästa års amortering av långfristig skuld				123 996
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				123 996
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				495 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 126 664
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 266	18 348
	3 266	18 348

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	7 500	9 900
Arbetsgivaravgifter	7 855	10 368
Övriga kortfristiga skulder	2 973	2 986
	18 328	23 254

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 570	26 719
Upplupna räntekostnader	16 417	12 251
Upplupen revision	18 400	17 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 951	89 319
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 206	0
	173 544	146 089

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Kristina L Bertram

.....
Henrik Rydberg

.....
Madeleine Cederlund Andersson

.....
Nicklas Thörnroth

.....
Suzanne Drätsendahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Fagotten 1 i Kristianstad, org. nr 769635-6141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Fagotten 1 i Kristianstad för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Fagotten 1 i Kristianstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fagotten 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK RYDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:58:57



**MADELEINE CEDERLUND
ANDERSSON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 16:34:26



SUZANNE DRÄTSENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:12:02



NICKLAS THÖRNROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 16:39:43



ANNA KRISTINA L BERTRAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:13:34



PETER CEDERBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 06:30:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fagotten 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER CEDERBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 06:31:28



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.