

**Brf Fagotten**  
**Org nr 794700-3591**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har 204 bostadsrätter i bostadsområdet Sjungande Dalen, Skellefteå.

### Fastighet

Orkestern 4

### Styrelse

Madeleine Holmgren  
Bo Marklund  
Margaertha Burman  
Sven-Ove Hedberg  
Anders Östlund

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot

Ersättare har varit:

Johan Marklund  
Eva Lundmark  
Irene Söderberg  
Erik Normark

### Revisorer

Revisorer har varit:

Berth Hägglund, godkänd revisor, PwC, med Helen Lundkvist, godkänd revisor, som ersättare med Karin Lindfors som assistent samt för föreningen Tomas Rönnlund.

### Valberedning

Valberedning har varit:

Sture Lindberg, Daniel Jonsson och Kjell Eriksson. Sammankallande har varit Sture Lindberg.

### Föreningsfrågor

Ordinarie Föreningsstämma hölls den 23 april 2012 i Sjungande Dalens Kyrka.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Av föreningens 204 lägenheter har under året 23 st överlåtits.

TR *vel*

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 13 132 kvm varav lägenhetsyta 12 988 kvm och lokalyta 144 kvm.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av PwC. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsservice Stenlund AB, Riksbyggen AB samt Samfälligheten Värmen. Ola Stenlund har varit vicevärd.

Styrelsen har representanter i såväl Boråd, Miljögrupp som Samfälligheten Värmen.

Borådsgruppen fortsätter arbeta för trivseln i föreningen genom återkommande arrangemang för de som vill. T.ex. söndagscafé, öppet hus på tisdagar, surströmming, loppis, julgröt m.m. som visat sig vara välbesökta och trivsamma. Sammankomsterna har skett i kvartersgården som är för alla boende. Den kan även hyras av enskilda medlemmar i föreningen för eget bruk.

Miljögruppen är tillsvidare vilande. Miljöfrågorna drivs av Samfälligheten Värmen. Målsättningen är att vi ska ha en väl fungerande funktion för att skapa trivsel och underlätta för de boende. Detta medför att vi har sophantering för all slags återvinning med undantag för sådant som ska lämnas till återvinningscentralen.

Samfälligheten Värmen har ansvar för all yttre skötsel i området. Däribland gräsklippning, skötsel av buskar och rabatter, snöröjning, sandning samt miljöstugor. Detta medför givetvis stora kostnader, det är därför viktigt att föreningen har representanter i Värmen och deltar i sammanträden och driftsmöten för att ha möjlighet att påverka vad som ska utföras och till vilken kostnad.

### **Fastigheten**

Målning av carportar kommer att ske under 2013 avseende Orkestervägen. Samtliga lägenhetsdörrar kommer att bytas under 2013.

TR JA

## Ekonomi

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

2004	Fönsterbyte
2005	Byte ytskikt yttertak och målning balkongplåtar Orkestervägen 46-66
2005	Målning och rostbehandling entrétak.
2006	Byte ytskikt yttertak Orkestervägen 112-132 och Dirigentvägen 32-36, 44-54
2007	Rensning och besiktning av stammar*
2008	Radonmätning
2009	Byte av entrédörrar
2010	Upprustning av innergårdar Orkestervägen 46-66, 112-132
2010-2011	Installation av fastighetsboxar i samtliga trappuppgångar
2011	Byte av balkongplåtar på Orkestervägen 112-132
2011	Målning av carportar Dirigentvägen
2012	Lekplatserna har rustats upp
2012	Byte av balkongplåtar på Orkestervägen 46-66 samt Dirigentvägen 32-54
2012	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rensning och justering av luftkanaler
2012	Utökning av antalet besöksparkeringar på Orkestervägen 112-132.

\*Våra stammar är i gott skick och utan skador mycket beroende på att de är tillverkade av en plast med mycket hög kvalitet.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall utföras vart 6:e år.

*TK*

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-314 833
Årets vinst	886 198
	<hr/>
	571 365
	<hr/>
	kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

uttag ur yttre reparationsfond motsvarande årets kostnad	-511 000
överföring till yttre reparationsfond enligt underhållsplan	1 082 365
	<hr/>
	571 365
	<hr/>
	kronor

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av yttre reparationsfonden:

Ingående behållning	3 877 689
Uttag ur yttre reparationsfond motsvarande årets kostnad	-511 000
Överföring till yttre reparationsfond enligt underhållsplan	1 082 365
	<hr/>
	4 449 054
	<hr/>

TR *sd*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgifter och hyror		8 359 149	8 131 676
Övriga rörelseintäkter		25 955	24 437
		<u>8 385 104</u>	<u>8 156 113</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-6 760 077	-5 755 990
Övriga externa kostnader		-263	-
Personalkostnader	2	-181 135	-152 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 609	-595 355
		<u>-7 517 084</u>	<u>-6 503 456</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
		-7 517 084	-6 503 456
<b>Rörelseresultat</b>		868 020	1 652 657
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	369 431	-
Ränteintäkter		-1 518	1
Räntekostnader		-349 735	-427 663
		<u>18 178</u>	<u>-427 662</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
		18 178	-427 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		886 198	1 224 995
		<u>886 198</u>	<u>1 224 995</u>
<b>Årets vinst</b>		886 198	1 224 995

TR *ad*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	12 910 241	13 443 338
Inventarier, verktyg och installationer	5	274 124	316 636
		<hr/>	<hr/>
		13 184 365	13 759 974
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 513 738	3 771 136
Andra långfristiga fordringar	7	102 104	142 957
		<hr/>	<hr/>
		2 615 842	3 914 093
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		15 800 207	17 674 067
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		17 519	15 124
Övriga kortfristiga fordringar		527	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	224 703	394 309
		<hr/>	<hr/>
		242 749	409 518
<u>Kassa och bank (Beviljad kredit 500 000kr)</u>		<hr/>	<hr/>
		1 226 476	731 199
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		1 469 225	1 140 717
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		17 269 432	18 814 784

TR sid

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		714 405	714 405
Yttre reparationsfond		3 877 689	3 702 615
		<hr/>	<hr/>
		4 592 094	4 417 020
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-314 833	-1 364 755
Årets vinst		886 198	1 224 995
		<hr/>	<hr/>
		571 365	-139 760
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/>	<hr/>
		5 163 459	4 277 260
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 329 000	12 617 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		10 329 000	12 617 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		288 000	288 000
Leverantörsskulder		631 542	488 836
Aktuella skatteskulder		20 206	39 945
Övriga kortfristiga skulder		62 317	57 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	774 908	1 046 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		1 776 973	1 920 524
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		17 269 432	18 814 784
<b>Ställda säkerheter</b>	12	20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	13	5 000	5 000
			TR <i>TR</i>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Standardförbättringar	10 år
Yttre anläggning	(7%) 14 år
Värmeanläggning	10 år
Fönster	(3%) 33 år
Elcentral (fr o m 2010)	20 år

### Not 2 Personal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen	143 298	119 785
	<hr/>	<hr/>
	143 298	119 785
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 863	31 164
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>176 161</u>	<u>150 949</u>

TTC YU

**Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	369 431	-
Summa	<u>369 431</u>	<u>0</u>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 817 897	23 817 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 817 897	23 817 897
Ingående avskrivningar	-10 374 559	-9 824 451
Årets avskrivningar	-533 097	-550 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 907 656</u>	<u>-10 374 559</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 910 241</u>	<u>13 443 338</u>
Bokfört värde byggnader	12 335 241	12 868 338
Bokfört värde mark	575 000	575 000
Taxeringsvärden byggnader	46 311 000	46 311 000
Taxeringsvärden mark	12 047 000	12 047 000

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 263 377	934 627
Årets förändringar		
-Inköp	-	328 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 263 377</u>	<u>1 263 377</u>
Ingående avskrivningar	-946 741	-901 494
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-42 512	-45 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-989 253</u>	<u>-946 741</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>274 124</u>	<u>316 636</u>

TR *sed*

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 771 136	2 691 944
Årets förändringar		
-Tillkommande värdepapper	-	1 079 192
-Avgående värdepapper	-1 257 398	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 513 738	3 771 136
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde, totalt	2 513 738	3 771 136
	<hr/>	<hr/>
Börsvärde eller motsvarande	2 543 351	4 038 243

**Not 7 Övriga långfristiga fordringar**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Insats Värmen	96 104	136 957
Insats SBC	6 000	6 000
	<hr/>	<hr/>
	102 104	142 957
	<hr/>	<hr/>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kabel-TV	46 779	45 432
Bredband	61 200	61 200
Fastighetsförsäkring	92 945	87 069
Samfällighetsavgift	-	178 175
Övriga poster	23 779	22 433
	<hr/>	<hr/>
	224 703	394 309
	<hr/>	<hr/>

TR *sd*

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda <u>insatser</u>	Yttre <u>rep fond</u>	Fritt <u>eget kapital</u>	Summa eget <u>kapital</u>
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>714 405</b>	<b>3 702 615</b>	<b>-314 833</b>	<b>4 102 187</b>
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma	-	175 074	-	175 074
Årets resultat			886 198	886 198
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>714 405</b>	<b>3 877 689</b>	<b>571 365</b>	<b>5 163 459</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta % på balansdagen	Räntan är bunden t o m	Amorteringar enligt avtal	Lånebelopp 2012-12-31
Spintab	rörlig (2,454%)		88 000	1 092 000
Spintab	3,620%	2015-03-25	100 000	4 750 000
Spintab	2,860%	2013-04-25	100 000	<u>4 775 000</u>
				10 617 000
			Kortfristig del	<u>288 000</u>
				<u>10 329 000</u>

Av de långfristiga skulderna förfaller 9 177 000 (11 465 000) till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Elektricitet	68 997	69 089
Fjärrvärme	199 694	177 785
Låneräntor	49 386	61 522
Förutbetalda hyror	386 438	687 012
Övriga poster	70 393	50 718
Summa	<u>774 908</u>	<u>1 046 126</u>

TR *WJ*

**Not 12 Ställda säkerheter**


	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

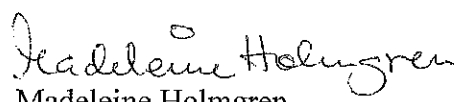
**Not 13 Ansvarsförbindelser**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skulder i samfälligheten Värmen	5 000	5 000
Summa ansvarsförbindelser	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.


Skellefteå 2013-03-04

  
Sven-Ove Hedberg


  
Madeleine Holmgren


  
Margaretha Burman

  
Anders Östlund

  
Bo Marklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-03-27.

  
Berth Hägglund  
Godkänd revisor

  
Thomas Rönnblom  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Fagotten,  
org. nr 794700-3591

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagotten för år 2012.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fagotten för år 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

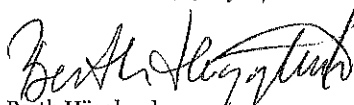
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå 2013-03-27



Berth Hägglund  
Godkänd revisor

Thomas Rönnblom  
Thomas Rönnblom  
Från föreningen