ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening
FOSIETORP i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening

Fosietorp i Malmö

Kallas härmed till årets ordinarie föreningsstämma.

Tid: torsdag den 17 oktober 2024 kl. 18.00

Lättare förtäring från 17:30.

Lokal: Quality Hotell View i Hyllie

Bussen avgår från Munkhättegatan - Cirka kl. 17:00
för transport till **Quality Hotell View i Hyllie**
Årsredovisning och verksamhetsberättelse kommer att delas
ut i brevlådorna när den kommit från tryckeriet.

Välkomna!
Styrelsen

Brf. Fosietorp

Tornfalksgatan 9B
SE- 21560 Malmö
Tel. +46 725-13 37 22
Org. Nr. 746000–5353
Mail: fosietorpfelanmalan@outlook.com
www.hsb.se/malmo/fosietorp

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: torsdag den 17 oktober 2024 kl. 18.00

Lokal: Quality Hotell View i Hyllie

Buss enligt tidtabell som meddelas på anslagstavlorna

Styrelsen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Godkännande av röstlängd
6. Fråga om närvarorätt på stämman
7. Fastställande av dagordningen
8. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
9. Val av två personer som rösträknare
10. Fråga om kallelse behörigen skett
11. Styrelsens årsredovisning och verksamhetsberättelse
12. Revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
14. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
15. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
16. Fråga om arvode
17. Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvode och ersättningar till andra funktionärer i bostadsrättsföreningen
18. Val av styrelseledamöter
19. Val av revisorer och suppleanter
20. Val av valberedning
21. Val av tre fullmäktigeledamöter samt tre suppleanter till HSB Malmö
22. Motioner
23. Avslutning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-07-21.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Cirkusprinsessan 4	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Fosietorp 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Fosietorp 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Nibelungen 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Parsifal 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Parsifal 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Parsifal 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Ragnarök 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Rhenguldet 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Totalt 9 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
66	förråd	0
176	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	112
189	garageplatser	0
543	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	47 196
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 377
Totalt 980 objekt		**48 685**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 121 st 2 rok, 296 st 3 rok, 75 st 4 rok, 36 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Karlsson	Ordförande	2021-11-17	
Kent Olsson	Ledamot	2017-11-09	2023-11-10
Krister Sjöström	Ledamot	2002-01-21	
Ingemar Hägerfjord	Ledamot	2000-05-16	
Akbar Malekpour	Ledamot	2016-06-20	
Anette Paula Walter	Ledamot	2022-12-22	
Sevgi Ate	Ledamot	2021-11-17	
Agneta Sjöström	Ledamot	2013-11-08	
Maria Jönsson	Ledamot	2014-11-25	
Ziad Tahsin Samo	Ledamot	2023-11-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Karlsson, Krister Sjöstström, Anette Walter och Maria Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsens närvaro under verksamhetsåret 2023/2024
Birgitta Karlsson 13/14
Krister Sjöström 14/14
Segvi Ate 12/14
Ingemar Hägerfjord 13/14
Agneta Sjöström 13/14
Anette Walter 13/14
Kent Olsson 3/5 (t o m okt 2023)
Ziad Samo 8/9 (fr o m nov 2023)
Maria Jönsson 1/14

Firman tecknas två i förening av Krister Sjöström, Ingemar Hägerfjord, Birgitta Karlsson och Agneta Sjöström.

Revisorer har varit: Lennart Hansson och Krister Mauritsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lennarth Andersson (sammankallande), Rikard Olsson samt Katarina Schyllet, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-26. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 4 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

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 2024-04-17.

Projektet rörinfordran (Re-Lining) pågår och beräknas vara färdigt under våren 2025.

Arbetet med att byta vårt låssystem pågår och beräknas vara klart december 2024.
Med det nya låssystemet kommer det att installeras porttelefoner och digitala anslagstavlor i alla trapphus med en tillhörande boendeapp.
Ventilationen i garagen har bytts ut under verksamhetsåret och ska vara klart under sommaren 2024.

Arbetet fortsätter med olika krishanteringsplaner. I år har vi arbetat med hot och våld samt olyckor och skador.
Vi har jobbat fram nya stadgar som innefattar nuvarande lagändringar. Vi har valt att göra vissa göra vissa ändringar i HSB:s normalstadgar i de paragrafer vi har rätt att ändra, och juristerna på HSB håller på att granska dem innan vi kan ha en extra stämma angående nya stadgar.
Styrelsen har som tidigare år arbetat i olika gruppen inom vissa områden efter stämman förra året gjordes en liten ändring och tog bort några grupper där vi istället utser en ansvarig för området.
Styrelsens mål och ambition har varit

- att genom ett fortlöpande, välavvägt och hänsynsfullt underhåll, bevara och helst öka fastigheternas värde.
- att genom allsidig och återkommande information hålla

samtliga medlemmar underrättade om vad som händer i föreningen

- på olika sätt öka trivseln i föreningen

Brandskydd
Förvaltaren har som uppgift att efter schema genomföra brandskyddsarbetet inom föreningen och redovisa detta till styrelsen. Brandskyddsansvarig är ordföranden.

Löpande underhåll
Förvaltaren bevakar driften och föreningens gemensamma förbrukning av el, vatten och värme samt anläggningarnas kondition.
Han rapporterar och lämnar förslag till styrelsen på lämpliga besparings- och förbättringsåtgärder. Vid akuta händelser, är det viktigt att agera snabbt och handlingskraftigt för
att begränsa skadorna. Vattenskador och bränder är exempel på akuta händelser som kan medföra stora extrakostnader som inte går att beräkna i föreningens ekonomiska långtidsplan.

Personal antal möte 8
Antal anställda har varit 7**,** varav **5** kollektivanställda och två tjänstemän.
Fastighetsskötarna arbetar med olika arbetsuppgifter som rör våra fastigheters skötsel och trädgårdsarbete. Vi har under året anställt en med trädgårdsutbildning för att stötta upp
vårt team.
Anställd personal har profilkläder med föreningens logotyp samt ID-kort där deras namn och vem som är arbetsgivare framgår, ett så kallat ID06 kort
Ekonomi antal möte 3
Ekonomigruppen följer upp budget, långtidsplaner inför diskussion och beslut i styrelsen. Gruppen har tagit hjälp av HSB Finans när det gäller nya lån och omskrivning av lån för att få bästa möjliga ränta mm.

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Avskrivning
Styrelsen har i enlighet med de nya bestämmelserna beslutat införa rak avskrivning på fastigheterna. De olika byggnadsdelarna skrivs av på olika perioder beroende på när dessa påbörjas.

Ekonomi
Styrelsen ser över lånen vid tidpunkten för omskrivning till ny period för att få bästa möjliga ränta samt beslut om löpande delavskrivningar av lån. Man har under räkenskapsåret tagit upp nytt lån på 15 miljoner.
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Ränteutvecklingen är en osäkerhetsfaktor.
Både för föreningen och för medlemmar som har lån. Föreningen följer ränte-förändringarna kontinuerligt.

Sociala frågor antal möte 9
Sociala ärenden är något vi jobbar med kontinuerligt så fort ett ärende inkommer om störningar mm så startar vi upp ett ärende i de flesta fall kommer vi fram till en bra lösning och ärendet följs upp innan det avslutas så att vi är säkra på att alla parter är nöjda.

Vid Akuta störningar Kvälls- & Helg-tid
Dvs. mellan kl. 16.00 och 07.00 skall medlemmen kontakta fastighetsjouren (Securitas) som åtgärdar och rapporterar sina iakttagelser och åtgärder till Telefonnummer ***010 442 30 00*** (1)
Akuta jourärenden kan vara störande grannar, stopp i toalett/vask, vatten i källaren, el problem utanför lägenheten.

Information antal möte 5
Informationsgruppen har jobbat med den nya hemsidan som kommer att släppas i samband med att alla har fått den digitala anslagstavlan i trapphuset. Vi kommer att fortsätta med vår Fosietorpare som utkommit med **3** antal nummer under året. Viss information har gått ut genom trappanslag. Efter november månad upphörde gruppen och det är ordförande som är ansvarig för informationen tillsammans med förvaltare och biträdande förvaltare och vid behov tar ordförande hjälp av övriga styrelseledamöter.
Information tillhandahålles även via vår hemsida: www.hsb.se/malmo/fosietorp uppdatering sker bara med det nödvändigaste.

Aktiviteter antal möten 6
Gruppen har som tidigare lagt ner ett omfattande arbete för att åstadkomma en livaktig och stimulerande fritidsverksamhet. Gruppen anordnade Fosietorpsdagen i september månad. Den blev mycket uppskattad och kommer att vara ett stående inslag i vår verksamhet. Vi hade även ett julmingel som var uppskattat och även detta kommer att återkomma i år. Det arrangerades en pysselsöndag för våra barn och unga. Kreativiteten flödade och alla uppskattade denna eftermiddag. Uppslutningen var stor så aktiviteten kommer att återkomma.
Det har även anordnats både Tysklandsresor och resor till Ullared som är mycket populära. Vi har ju sedan tidigare en biljardlokal och denna lokal har vi följande aktiviteter förutom biljard även pingis, dart och shuffleboard. På gården vid Ormvråksgatan 52-56 finns en boulebana.
Vi har flera andra fritidsverksamheter så som motionslokal med ett antal gymmaskiner, bastu, snickeri, vävstuga och fiskeklubb.
Det finns dessutom flera festlokaler, som barnfestlokalen på Kungsörnsgatan, och
Festlokalen på Fastighetskontoret, där kan fester, möten och konferenser anordnas för de boende.
Vår festlokal används flitigt för olika aktivitet. Idag har vi kören Ett Glatt Humör, en bokcirkel, en stick- och virkgrupp samt Linedance som träffas i vårt fastighetskontor.
Om du har intresse att delta i någon aktiviteterna så kontakta fastighetskontoret för uppgifter till
ansvarig i de olika aktiviteterna.

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Husombudsgruppen antal möten 5
Gruppen har haft ansvar för kontakten med husombuden som sedan har arrangerat informationsmöten för de boende med styrelserepresentation för att fördjupa demokratin och informationsflödet till och från medlemmarna.
Lokalfrågor
När det gäller lokalfrågor så har här varit en omorganisation. Ordföranden har varit lokalansvarig för våra lokaler förutom snickeriet där har Ingemar Hägerfjord haft ansvaret.
Ordförande har följt upp våra lokaler tillsammans med vår förvaltare och biträdande förvaltare. Om behov uppstår och man behöver en mer omfattande genomgång har ordföranden möjlighet att kalla till ett möte med någon eller några av styrelsen för att protokollföra eventuella åtgärder,
Snickeriet
Vårt snickeri är nu i klart för användning. Yttre delen är en hobbyverkstad och kan användas för enklare snickeriarbete. Den inre dela har mer avancerade maskin och kräver därför en viss kunskap och genomgång innan man får möjlighet att nyttja den delen. För access kontaktar man Fastighetskontoret.

Tillfälliga gruppen 7 antal möten
Stadgar samt gemensamhets möten med grannföreningarna.

Gemensamt Bredband/TV Föreningen har gemensamt bredband genom Bredband2. Föreningen har gemensam TV genom Tele 2

Kommande väsentliga arbeten (Inom de närmaste 5 åren)
- Renovering av vattenstammar.
- Byte av samtliga lysrör som då bytes mot LED.
- Laddstolpar
- Garageportar

Styrelsens kommentar till årets förlust
Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.
Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 932 278 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m2.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 6,0 %

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 715.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 731.

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	119	117	126	134	133
Skuldsättning, kr/kvm	2 726	2 446	1 859	1 897	1 730
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 812	2 523	1 918	1 957	1 784
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	279	241	270	245	227
Årsavgifter, kr/kvm	802	754	740	730	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	92	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	905	832	805	792	799
Nettoomsättning, tkr	42 268	40 087	39 183	38 547	37 950
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 553	-1 316	426	864	469
Soliditet, %	12	15	19	19	19

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.

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	3 510 160	0	0	3 510 160
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 672 979	0	-407 847	1 265 132
S:a bundet eget kapital, kr	**5 183 139**	**0**	**-407 847**	**4 775 292**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 505 215	-1 315 998	407 847	17 597 064
Årets resultat, kr	-1 315 998	1 315 998	-1 553 015	-1 553 015
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**17 189 217**	**0**	**-1 145 168**	**16 044 049**
S:a eget kapital, kr	**22 372 356**	**0**	**-1 553 015**	**20 819 341**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 605 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 012 847 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	17 189 217
Årets resultat, kr	-1 553 015
Reservation till underhållsfond, kr	-3 605 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	4 012 847
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**16 044 049**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**16 044 049**

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

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	42 268 224	40 087 250
Övriga intäkter	3	1 797 189	441 651
		44 065 413	**40 528 901**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-4 160 865	-4 498 885
Planerat underhåll	5	-4 012 847	-3 790 710
Fastighetsavgift/skatt		-1 014 360	-983 859
Driftskostnader	6	-22 388 781	-20 567 816
Övriga kostnader	7	-1 644 884	-1 653 726
Personalkostnader	8	-5 730 408	-5 169 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 781 260	-3 227 130
		-42 733 405	**-39 891 737**
Rörelseresultat		**1 332 008**	**637 164**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157 698	50 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 042 720	-2 003 215
		-2 885 022	**-1 953 163**
Årets resultat		**-1 553 015**	**-1 315 998**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Balansräkning

	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	113 444 762	110 281 550
Inventarier	10	138 235	208 484
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	37 675 516	16 622 586
		151 258 513	**127 112 620**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**151 259 013**	**127 113 120**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		63 319	51 503
Avräkningskonto HSB Malmö		7 216 951	12 932 574
Övriga fordringar	13	220 546	91 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 101 073	1 922 968
		9 601 889	**14 998 947**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	4 000 000	10 000 000
		4 000 000	**10 000 000**
Kassa och bank		8 482	8 482
Summa omsättningstillgångar		**13 610 371**	**25 007 429**
SUMMA TILLGÅNGAR		**164 869 384**	**152 120 549**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Balansräkning

	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 510 160	3 510 160
Fond för yttre underhåll		1 265 132	1 672 979
		4 775 292	**5 183 139**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		17 597 064	18 505 215
Årets resultat		-1 553 015	-1 315 998
		16 044 049	**17 189 217**
Summa eget kapital		**20 819 341**	**22 372 356**
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	93 799 941	100 955 154
Summa långfristiga skulder		**93 799 941**	**100 955 154**
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	38 931 541	18 102 578
Leverantörsskulder		3 865 773	3 988 824
Aktuella skatteskulder		104 383	78 881
Övriga skulder	20	1 299 832	1 282 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 048 573	5 339 869
Summa kortfristiga skulder		**50 250 102**	**28 793 039**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**164 869 384**	**152 120 549**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Kassaflödesanalys

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 553 015	-1 315 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 781 260	3 227 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 228 245**	**1 911 132**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-318 565	110 330
Förändring av kortfristiga skulder		628 100	2 367 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 537 780**	**4 389 011**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-27 927 153	-20 296 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-27 927 153**	**-20 296 111**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 673 750	28 555 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**13 673 750**	**28 555 000**
Årets kassaflöde		**-11 715 623**	**12 647 900**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		22 941 056	10 293 155
Likvida medel vid årets slut		**11 225 433**	**22 941 055**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 65 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,8 %.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 33 295 136 kr
(fg år 33 295 136 kr)

.

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	37 354 615	35 143 103
Hyresintäkter	3 222 431	3 364 654
Årsavgifter el	1 344 784	1 253 594
Årsavgifter lokaler	346 394	325 899
	42 268 224	**40 087 250**

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	18 804	35 555
Ersättning från försäkringsbolag	0	265 777
Övriga intäkter	114 855	27 586
Pantförskrivningsavgift	29 307	48 762
Överlåtelseavgift	44 649	63 971
Erhållna bidrag, elstöd	1 589 574	0
	1 797 189	**441 651**

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löpande underhåll av bostäder	133 965	231 817
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	384 231	183 589
Löpande underhåll tvättutrustning	252 079	161 630
Löpande underhåll av VA/sanitet	684 858	502 027
Löpande underhåll värme	233 296	60 629
Löpande underhåll ventilation	16 215	111 265
Löpande underhåll el	1 019 175	1 018 339
Löpande underhåll tele/porttelefon	218 784	197 661
Löpande underhåll hissar	152 471	207 312
Löpande underhåll lokaler	0	89 505
Löpande underhåll markytor	342 624	172 713
Försäkringsskador	670 115	1 472 731
löpande underhåll garage	41 546	24 817
Löpande underhåll, övrigt	5 250	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	6 256	64 849
	4 160 865	**4 498 885**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	674 129	716 324
Planerat underhåll tvättutrustning	288 681	51 575
Planerat underhåll lokaler	0	63 653
Planerat underhåll ventilation	0	153 281
Planerat underhåll markytor	1 938 183	1 944 753
Planerat underhåll va/sanitet	85 128	0
Planerat underhåll el	720 938	699 039
Planerat underhåll tele/tv/porttelefon	236 288	137 586
Planerat underhåll huskropp utvändigt	69 501	24 500
	4 012 848	**3 790 710**

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2021-01-01

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 640 212	3 527 616
El	3 906 501	3 690 097
Uppvärmning	6 895 869	5 933 428
Vatten	2 777 503	2 124 490
Sophämtning	976 369	964 498
Tomträttsavgäld	2 521 690	2 521 690
Fastighetsförsäkringar	759 058	699 889
Bevakningskostnader	341 582	429 453
Kabel-TV	231 353	215 920
Bredband	338 644	460 735
	22 388 781	**20 567 816**

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	499 541	481 316
Revisionsarvoden	29 250	31 500
Övriga externa kostnader	1 116 093	1 140 910
	1 644 884	**1 653 726**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män	7	7
	7	**7**
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	467 700	436 735
Revisionsarvode	111 450	106 625
Övriga arvoden	37 149	35 500
Övriga anställda löner	3 317 506	2 970 755
Uttagsskatt	681 342	655 217
	4 615 147	**4 204 832**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 050 483	941 535
Övriga kostnader	64 778	23 245
	1 115 261	**964 780**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**5 730 408**	**5 169 611**

Not 9 Byggnader

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	195 144 669	190 233 776
Årets investring, miljöhus	6 874 223	
Årets investering fläktar och entréer		4 910 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**202 018 892**	**195 144 669**
Ingående avskrivningar byggnader	-84 863 120	-81 681 340
Årets avskrivningar	-3 711 011	-3 181 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-88 574 131**	**-84 863 120**
Utgående redovisat värde	**113 444 761**	**110 281 550**
Taxeringsvärden byggnader	384 600 000	384 600 000
Taxeringsvärden mark	131 327 000	131 327 000
	515 927 000	**515 927 000**
Bokfört värde byggnader	113 389 761	110 226 550
Bokfört värde mark	55 000	55 000
	113 444 761	**110 281 550**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	296 922	215 435
Inköp, shuffleboard och tvättvagn		81 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**296 922**	**296 922**
Ingående avskrivningar	-88 438	-43 087
Årets avskrivningar	-70 249	-45 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-158 687**	**-88 438**
Utgående redovisat värde	**138 235**	**208 484**

Not 11 Pågående byggnation

Pågående arbete avser relining, entreer/låssystem och fläktar i garage

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	16 622 586	1 318 855
Inköp	27 927 153	20 214 624
Omklassificeringar, miljöhus	-6 874 223	-1 191 250
Omklassificeringar, entréer		-3 719 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 675 516**	**16 622 586**
Utgående redovisat värde	**37 675 516**	**16 622 586**

Not 12 Andelar

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	220 547	91 902
	220 547	**91 902**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Förutbetald medlemsavgift HSB	227 420	227 420
Förutbetald bredband		32 890
Förutbetald kabel-tv	98 670	31 857
Förutbetald tomträttsavgäld	420 282	420 282
Förutbetald bevakning		25 180
Förutbetald serviceavtal	728 330	480 538
Förutbetald försäkring	529 813	494 151
Upplupna ränteintäkter	26 359	4 378
Övriga förutbetalda kostnader	70 199	206 272
	2 101 073	**1 922 968**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Kortfristiga placeringar	4 000 000	10 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024-04-30	2023-04-30
Avser pantbrev i eget förvar	6 798 000	6 798 000
	6 798 000	**6 798 000**

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	133 749 000	126 507 000
	133 749 000	**126 507 000**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
SEB Bolån	0,96	2026-07-28	1 862 500	1 912 500
SEB Bolån	3,86	2024-03-28	0	2 493 298
SEB Bolån	3,81	2029-07-28	3 250 000	3 375 000
SEB Bolån	1,41	2025-03-28	3 930 213	4 050 213
Swedbank Hypotek	2,4	2026-10-23	4 087 440	4 237 440
SEB Bolån	1,27	2024-03-28	0	4 451 780
Swedbank Hypotek	2,22	2025-05-25	8 187 500	8 437 500
Swedbank Hypotek	2,48	2029-03-23	8 775 000	8 900 000
Swedbank Hypotek	2,53	2024-09-25	9 487 500	9 637 500
Swedbank Hypotek	4,63	2024-11-25	9 975 000	10 087 500
Swedbank Hypotek	1,41	2028-11-10	10 875 000	10 875 000
Swedbank Hypotek	0,92	2027-11-25	10 875 000	10 875 000
Swedbank hypotek	1,30	2030-06-19	9 625 000	9 725 000
Swedbank Hypotek	3,78	2031-08-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	3,58	2032-03-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	4,5180	2024-06-28	6 801 328	
Swedbank Hypotek	3,610	2033-01-25	15 000 000	
			132 731 481	**119 057 731**

Not 19 Långfristiga skulder

38 931 541 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.
Faktiska armorteringen under året för den totala skulden 13 673 750 kr.
Beräknad skuld om 5 år 127 006 731kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	38 931 541	18 102 578
	38 931 541	**18 102 578**

Not 20 Övriga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Medlemmarnas reparationsfond/Inre fond	800 863	878 640
Övriga skulder	498 969	404 246
	1 299 832	**1 282 887**

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	440 165	286 876
Förutbetalda hyror och avgifter	3 404 682	3 135 567
Upplupen revisioonsarvode	65 000	65 000
Upplupna semesterlöner	575 405	580 997
Upplupna soc.avg.semesterlöner	20 423	20 423
Upplupna soc avgifter	190 898	193 391
Upplupen extern revisor	29 000	28 500
Upplupen elkostnad	523 424	306 965
Upplupen värmekostnad	438 309	405 572
Övriga upplupna kostnader	361 269	316 580
	6 048 575	**5 339 869**

Malmö

Birgitta Karlsson
Ordförande

Anette Paula Walter

Ziad Tahsin Samo

Maria Jönsson

Sevgi Ate

Krister Sjöström

Ingemar Hägerfjord

Agneta Sjöström

Akbar Malekpour

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Hansson
Av föreningen vald revisor

Krister Mauritsson
Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557524849568 Signerat BK, AM, ZTS, AS, IH, KS, MJ, APW, SA, LH, KM, AC

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fosietorp i Malmö, org.nr. 746000-5791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fosietorp i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2023 - 30/04/2024.

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 30 april 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

Transaktion 09222115557525179014 Signerat LH, KM, AC

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 Fosietorp i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2023 - 30/04/2024 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Hansson
Av föreningen vald revisor

Krister Mauritsson
Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557525179014 Signerat LH, KM, AC

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA KARLSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 14:30:39

AKBAR MALEKPOUR
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 15:54:13

ZIAD TAHSIN SAMO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 21:18:03

AGNETA SJÖSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 19:29:52

INGEMAR HÄGERFJORD
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 11:52:52

KRISTER SJÖSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 22:28:09

MARIA JÖNSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-23 kl. 14:18:26

ANETTE PAULA WALTER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 19:51:13

SEVGI ATE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 08:58:14

LENNART HANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-08-24 kl. 11:28:51

KRISTER MAURITSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-09-01 kl. 19:43:37

AFRODITA CRISTEA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-09-02 kl. 09:18:44

REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART HANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-08-24 kl. 11:31:56

KRISTER MAURITSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-09-01 kl. 19:41:49

AFRODITA CRISTEA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-09-02 kl. 09:17:55

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.

Arvodesfördelning verksamhetsåret 2023/2024

Styrelsearvodet har varit 3 inkomstbasbelopp att fördela inom styrelsen.

Sammanträdesarvode för styrelsens ledamöter har utgått med 800 kr/per protokollfört bevisat sammanträde.

- Milersättning och traktamenten utbetalas enligt de statliga ersättningsnormerna.
- Ersättning för parkeringskostnader som kan uppstå i föreningens tjänst.
- Uppkommer löneavdrag från anställning för uppdrag åt brf Fosietorp ska förlorad arbetsförtjänst utgå.
- Sammanträdesarvode utgår för representanter, i beslutade arbetsgrupper, samt valberedning
- Om styrelsen tillsätter annan grupp utan speciell ersättning under året ska även då utgå sammanträdesarvode

Valberedningen tilldelas 0,5 inkomstbasbelopp att fördela inom sig.

Revisorer tilldelas 1,5 inkomstbasbelopp att fördela inom sig.

Tilläggsupplysning av arvoden fördelat på antalet ledamöter i respektive grupp.
1 (Ett) Inkomstbasbelopp (IBB) 2023 = 74 300 kr.

Styrelseledamöternas arvode:
3 (IBB) x 222 900 fördelat på 8 ledamöter = 27 862 kr/ledamot (genomsnitt)

Revisorernas arvode:
1,5 (IBB) 111 450 fördelat på 2 revisorer = 55 725 kr/revisor

Valberedningens arvode:
0,5 (IBB) 37 150 kr fördelat på tre valberedare = 12 383 kr/valberedare

Ersättning till andra funktionärer i bostadsrättsföreningen
Styrelsen har till sitt förfogande ½ prisbasbelopp att vid behov fördela utanför styrelsen vid tillfälliga uppdrag medlem delegeras och åtar sig.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka för förtroendet, ett särskilt tack till alla de medlemmar som på olika sätt har engagerat sig i föreningens verksamhet under året.

Valberedningen föreslår att stämman beslutar angående antalet

Styrelse ledamöter.

Från 8 ordinarie ledamöter till 7 ordinarie ledamöter.

Styrelse

Ingemar Hägerfjord	vald t om 2025
Segvi Ate	vald t om 2025
Ziad Samo	vald t om 2025
Agneta Sjöström	vald t om 2025
Birgitta Karlsson	Avgående
Krister Sjöström	Avgående
Anette Walter	Avgående
Maria Jönsson	Avgående

Revisorer

Krister Mauritsson	Avgående
Lennart Hansson	Avgående
Suppl. Hanway Tran	Avgående

Valberedning

Lennarth Andersson	Avgående
Rikard Olsson	Avgående
Katarina Schyllert	Avgående

Förslag på omval styrelseledamöter och revisorer samt valberedning

Birgitta Karlsson	Omval på 2 år
Krister Sjöström	Omval på 2 år
Anette Walter	Omval på 2 år

Övrig nominerad till styrelsen

Lejla Kupic	Ny nominerad

Förslag på omval av Revisorer och ersättare på 1 år

Ordinarie

Krister Mauritsson

Lennarth Hansson

Ersättare

Hanway Tran

Valberedning

Rikard Olsson

Katarina Schyllert

Vakant

Valberedningen har intervjuat samtliga styrelseledamöter och revisorer som vi har fått kontakt med, samt de ny nominerade.

Vi lämnar ovan förslag till årsstämman att besluta antalet ledamöter till den nya styrelsen samt att besluta omval av revisorer samt valberedning

Styrelse ledamöter

Birgitta Karlsson, Krister Sjöström samt Anette Walter.

Revisorer

Krister Mauritsson

Lennart Hansson

Lennarth Andersson **Rikard Olsson** **Katarina Schyllert**

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.