



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Fosietorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 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. 2025-12-31.

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



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	
Krister Sjöström	Ledamot	1999-10-21	
Ingemar Hägerfjord	Ledamot	1999-10-16	
Akbar Malekpour	Ledamot	2012-07-01	
Anette Paula Walter	Ledamot	2022-10-19	
Sevgi Ate	Ledamot	2021-10-26	
Agneta Sjöström	Ledamot	2009-10-29	
Maria Jönsson	Ledamot	2014-11-25	2024-11-16
Ziad Tahsin Samo	Ledamot	2023-10-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Hägerfjord, Sevgi Ate, Ziad Samo och Agneta Sjöström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Rikard Olsson, Leijla Olsson och Katarina Schyllert (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-17. På stämman deltog65 röstberättigade medlemmar varav 7 stycken fullmakter
Extra stämma hölls 205-03-26 för antagande om nya stadgar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +6%.

Årsavgifterna kommer att höjas med 7 % från 1/7 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-28.

Projektet rörinfordran (Re-Lining) är nu klart i alla bostadsfastigheter. Affärcentrat kvarstår och kommer att vara färdigställt i hösten 2025.



Arbetet med att byta vårt låssystem, installera porttelefoner och digitala anslagstavlor, är nu färdigställt. Med detta nya systemet har vi fått säkrare och tryggare trapphus, Vi kan nu även komma i kontakt med de boende mycket snabbare än tidigare för t ex akuta avstängningar och annan information.

Vi har bytt samtliga lysrör till LED i garage och trapphus.

Arbetet fortsätter med olika krishanteringsplaner. I år har hela styrelsen och anställda genomgått HLR-utbildning. Vår förening har vid några tillfällen blivit drabbade av situationer där vi varit tvungna att agera snabbt. Med hjälp av vår krishanteringsplan har vi kunnat agera snabbt. Vi har även haft nära samarbete med Polisen och Malmö Kommuns Krishanteringsgrupp. Vi kommer att fortsätta arbetet med nya krisplaner under nästa år.

Vi har stora problem med rätter och har därför påbörjat arbetet med råttbekämpning kring våra höghus. Arbetet kommer att fortsätta med låghusen under nästa verksamhetsår. Detta kan medföra att en del rabatter och grönytor kommer att göras om. Vi har jobbat fram nya stadgar som innefattar nuvarande lagändringar. Vi har valt att jobba med HSB:s normalstadgar och justerat i de paragrafer vi har rätt att ändra i för anpassning till vår förening. Vi har under året haft den första extrastämman för att anta nya stadgar som följer de nya lagarna. Stämman två i ärendet hålls i början av nästa verksamhetsår.

Styrelsen har som tidigare år arbetat i olika gruppen inom olika områden. Efter stämman förra året gjordes en liten ändring och några grupper togs bort där vi istället utsett 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.

Fastighetsbesiktning antal möten 1

Varje år görs en fastighetsbesiktning där styrelsen gemensamt tittar över våra fastigheter, lokaler och området över lag för att se hur fastigheterna mår och för att vi skall kunna planera för eventuella större arbeten i framtiden.

Personal antal möte 2

Antal anställda har varit 7, varav 5 kollektivanställda och två tjänstemän.

Fastighetsskötarna arbetar med olika arbetsuppgifter som rör våra fastigheters skötsel och trädgårdsarbete. 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 2

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.

Avskrivningar

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför.

Ränteutvecklingen är en osäkerhetsfaktor, både för föreningen och för medlemmar som har lån. Föreningen följer ränteförändringarna kontinuerligt.

Sociala frågor antal möte 2

Sociala ärenden jobbar vi med kontinuerligt. Så fort ett ärende inkommer, om till exempel störningar, så startar vi upp ett ärende. I de flesta fall kommer vi fram till en bra lösning. Vi avslutar alltid ärendet med en uppföljning så att vi vet att berörda 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 1

Ordföranden är informationsansvarig och följer andra informationskanaler för att se till att vi får fram rätt information till våra egna informationskanaler. Vi fortsätter att ge ut vår Fosietorpare men den kommer numera digitalt i anslagstavlan och i appen, vill man ha den i brevlådan så meddela kontoret. Dem har utkommit med **X** antal nummer under året. Vår förvaltare och biträdande förvaltare ser till att vår hemsida uppdateras och att den information vi behöver ha ut snabbt kommer ut i vår digitala anslagstavla.

Adressen till vår hemsida: www.hsb.se/malmo/fosietorp

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 i denna lokal har vi förutom biljard även pingis, dart och shuffleboard. På gården vid Ormvråksgatan 52-56 finns det en boulebana.

Vi har flera andra fritidsverksamheter såsom motionslokal med ett antal gymmaskiner, bastu, snickeri, vävstuga och fiskeklubb (som upphört under året).

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 har upphört under året) i vår festlokal på fastighetskontoret.

Om du har intresse att delta i någon av dessa aktiviteterna så kontakta fastighetskontoret för uppgifter till ansvarig i de olika aktiviteterna.

Husmingelsgruppen före detta husombudsgruppen antal möte 8

Då det var svårt att få både medlemmar till husombud och medlemmar att närvara vid husmötena så styrelsen testade att byta koncept. Vi beslöt att testa på "Mingelmöte". Dvs att vi bjuder in husen, vid olika tillfällen, till ett Mingel utomhus, vid dåligt väder har vi det inomhus. Vi har starttid och sluttid men medlemmarna får komma och gå som dom vill. Vi delger information och nyheter som finns. Vi svarar på frågor, det vi inte kan svara på tar vi med oss till styrelsen och delger svar senare.

Lokalfrågor antal möte 1

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. Ordföranden har tillsammans med två andra ledamöter besiktigt alla våra fritidslokaler för att se hur statusen varit och om det saknas material eller om lokalen har behov av renovering

Snickeriet antal möte 4

Snickeriet har nu kommit igång med regelbundna träffar för de som är intresserade av slöjd och snickeriarbete. Den yttre delen är under renovering och uppbyggnad. Den inre delen (Maskinsnickeriet) är nu i full drift. De som har anmält sitt intresse och skrivit på ett användaravtal har kvitterat ut en tagg och en nyckel till lokalen. Introduktionsutbildning och information om hur maskinerna fungerar och används är obligatorisk av säkerhetsskäl. Var och en får kvalificera sig för användande av snickeriets maskiner. Intresset är stort och det har blivit ett tjugotal som har anmält sig och nya intresseanmälningar tas emot till hösten (när skolorna har börjat).

Man har tillverkat mobiltelefonhållare, fågelholkar, diverse ljusstakar och till och med musikinstrument finns det någon som håller på med.

Är du intresserad så tveka inte. Ta kontakt med Perdes på fastighetskontoret så är du snart igång.

Minimiåldern är satt till 18 år för att kunna delta i snickeriverksamheten.

Tillfälliga gruppen X antal möten 7

Gemensamhets möten med grannföreningarna.

Husombudsmöte (nerlagd grupp 1/7 2024)

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

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

- Renovering av vattenstammar.
- Garageportar
- Trappmålning m.m.
- Rättbekämpning och tillkommande trädgårdsarbeten
- Algbekämpning på våra fastigheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 713. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 713.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	144	119	117	126	134
Skuldsättning, kr/kvm	3 024	2 726	2 446	1 859	1 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 120	2 812	2 523	1 918	1 957
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	274	279	241	270	245
Årsavgifter, kr/kvm	896	802	754	740	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	942	905	832	805	792
Nettoomsättning, tkr	45 632	42 268	40 087	39 183	38 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	-62	-1 553	-1 316	426	864
Soliditet, %	12	12	15	19	19

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökande räntekostnader.

Föreningen har gjort några större investeringar precis, där man fått ta upp lån och fått ökande räntekostnader. Föreningen har beslutat om en 7 % höjning på årsavgiften för att hämta hem underskottet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	1 265 132	0	152 851	1 417 983
S:a bundet eget kapital, kr	4 775 292	0	152 851	4 928 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 597 064	-1 553 015	-152 851	15 891 198
Årets resultat, kr	-1 553 015	1 553 015	-61 988	-61 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 044 049	0	-214 839	15 829 210
S:a eget kapital, kr	20 819 341	0	-61 988	20 757 353

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 345 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 192 149 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	16 044 049
Årets resultat, kr	-61 988
Reservation till underhållsfond, kr	-2 345 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 192 149
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 829 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 829 210

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

Resultaträkning

Not

2024-05-01
-2025-04-302023-05-01
-2024-04-30**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

45 631 560

42 268 224

Övriga intäkter

3

206 666

1 797 189

45 838 226**44 065 413****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-5 339 188

-4 160 865

Planerat underhåll

5

-2 192 149

-4 012 847

Fastighetsavgift/skatt

-1 065 402

-1 014 360

Driftskostnader

6

-21 749 290

-22 388 781

Övriga kostnader

7

-1 836 720

-1 644 884

Personalkostnader

8

-6 016 448

-5 730 408

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 843 069

-3 781 260

-42 042 266**-42 733 405****Rörelseresultat****3 795 960****1 332 008****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19 462

157 698

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 877 410

-3 042 720

-3 857 948**-2 885 022****Årets resultat****-61 988****-1 553 015**

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	121 026 408	113 444 762
Inventarier	10	67 986	138 235
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	52 362 608	37 675 516
		173 457 002	151 258 513
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		173 457 502	151 259 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		120 065	63 319
Avräkningskonto HSB Malmö		2 804 669	7 216 951
Övriga fordringar	13	263 204	220 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 034 630	2 101 073
		5 222 568	9 601 889
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	0	4 000 000
		0	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>		8 482	8 482
Summa omsättningstillgångar		5 231 050	13 610 371
SUMMA TILLGÅNGAR		178 688 552	164 869 384

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 510 160	3 510 160
Förlagsinsatser		1 417 983	0
Fond för yttre underhåll		0	1 265 132
		4 928 143	4 775 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 891 198	17 597 064
Årets resultat		-61 988	-1 553 015
		15 829 210	16 044 049
Summa eget kapital		20 757 353	20 819 341
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	122 997 940	93 799 941
Summa långfristiga skulder		122 997 940	93 799 941
Kortfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	24 249 041	38 931 541
Leverantörsskulder		3 097 755	3 865 773
Aktuella skatteskulder		135 558	104 383
Övriga skulder	20	1 207 342	1 299 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 243 563	6 048 573
Summa kortfristiga skulder		34 933 259	50 250 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 688 552	164 869 384

Kassaflödesanalys

Not

**2024-05-01
-2025-04-30****2023-05-01
-2024-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-61 988

-1 553 015

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 843 069

3 781 260

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****3 781 081****2 228 245****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-32 961

-318 565

Förändring av kortfristiga skulder

-634 343

628 100

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 113 777****2 537 780****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-26 041 557

-27 927 153

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-26 041 557****-27 927 153****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

43 472 041

13 673 750

Amortering av lån

-28 956 541

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**14 515 500****13 673 750****Årets kassaflöde****-8 412 280****-11 715 623****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

11 225 434

22 941 056

Likvida medel vid årets slut**2 813 154****11 225 433**

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 2024/2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 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 2,9 %.

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)

.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och vatten. El debiteras separat

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	39 595 404	37 354 615
Hysesintäkter	3 653 624	3 222 431
Årsavgifter el	2 015 350	1 344 784
Årsavgifter lokaler	367 182	346 394
	45 631 560	42 268 224

Not 3 Övriga intäkter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	18 804
Övriga intäkter	122 013	114 855
Pantförskrivningsavgift	34 017	29 307
Överlåtelseavgift	50 636	44 649
Erhållna bidrag, elstöd	0	1 589 574
	206 666	1 797 189

Not 4 Reparationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löpande underhåll av bostäder	9 558	133 965
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	166 650	384 231
Löpande underhåll tvättutrustning	291 283	252 079
Löpande underhåll av VA/sanitet	715 605	684 858
Löpande underhåll värme	346 959	233 296
Löpande underhåll ventilation	184 003	16 215
Löpande underhåll el	1 841 581	1 019 175
Löpande underhåll tele/porttelefon	303 466	218 784
Löpande underhåll hissar	171 540	152 471
Löpande underhåll markytor	120 783	342 624
Försäkringsskador	1 157 521	670 115
löpande underhåll garage	24 739	41 546
Löpande underhåll, övrigt	0	5 250
Löpande underhåll huskropp utvändigt	5 500	6 256
	5 339 188	4 160 865

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	97 500	674 129
Planerat underhåll tvättutrustning	232 956	288 681
Planerat underhåll ventilation	925 000	0
Planerat underhåll markytor	542 968	1 938 183
Planerat underhåll va/sanitet	0	85 128
Planerat underhåll el	229 846	720 938
Planerat underhåll tele/tv/porttelefon	0	236 288
Planerat underhåll huskropp utvändigt	163 879	69 501
	2 192 149	4 012 848

Not 6 Driftskostnader

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

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 383 601	3 640 212
El	3 516 604	3 906 501
Uppvärmning	7 028 799	6 895 869
Vatten	2 791 708	2 777 503
Sophämtning	1 000 379	976 369
Tomträttsavgäld	2 521 690	2 521 690
Fastighetsförsäkringar	815 551	759 058
Bevakningskostnader	122 537	341 582
Kabel-TV	185 785	231 353
Bredband	382 636	338 644
	21 749 290	22 388 781

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Förvaltningsarvoden	511 055	499 541
Revisionsarvoden	39 125	29 250
Övriga externa kostnader	1 286 540	1 116 093
	1 836 720	1 644 884

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män	7 7	7 7
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	412 500	467 700
Revisionsarvode	111 450	111 450
Övriga arvoden	37 149	37 149
Övriga anställda löner	3 608 309	3 317 506
Uttagsskatt	718 904	681 342
	4 888 312	4 615 147
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 108 303	1 050 483
Övriga kostnader	19 834	64 778
	1 128 137	1 115 261
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 016 448	5 730 408

Not 9 Byggnader

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	201 928 893	195 054 670
Tilläggsaktivering miljöhus	339 322	0
Årets investering, miljöhus	0	6 874 223
Årets investering, låssystem	9 568 346	0
Aktivering fläktar garage	1 446 798	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 283 359	201 928 893
Ingående avskrivningar byggnader	-88 539 130	-84 828 119
Årets avskrivningar	-3 772 819	-3 711 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 311 949	-88 539 130
Utgående redovisat värde	120 971 410	113 389 763
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	120 971 408	113 389 761
Bokfört värde mark	55 000	55 000
	121 026 408	113 444 762

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	296 922	296 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 922	296 922
Ingående avskrivningar	-158 687	-88 438
Årets avskrivningar	-70 249	-70 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 936	-158 687
Utgående redovisat värde	67 986	138 235

Not 11 Pågående byggnation

Pågående arbete avser relining och markarbete

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	37 675 516	16 622 586
Inköp	26 041 557	27 927 153
Omklassificeringar, tillägg miljöhus	-339 321	-6 874 223
Omklassificeringar, låssystem	-9 568 346	
Omklassificering fläktar i garage	-1 446 798	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 362 608	37 675 516
Utgående redovisat värde	52 362 608	37 675 516

Not 12 Andelar

	2025-04-30	2024-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	9 731	220 547
Övriga poster, moms kvartal ett	253 474	0
263 204	220 547	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Förutbetald medlemsavgift HSB	227 420	227 420
Förutbetald bredband	105 555	
Förutbetald kabel-tv	33 546	98 670
Förutbetald tomträttsavgäld	420 282	420 282
Förutbetald serviceavtal	627 076	728 330
Förutbetald försäkring	555 697	529 813
Upplupna ränteintäkter	1 082	26 359
Övriga förutbetalda kostnader	63 972	70 199
	2 034 630	2 101 073

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2025-04-30	2024-04-30
Kortfristiga placeringar	0	4 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2025-04-30	2024-04-30
Avser pantbrev i eget förvar	0	6 798 000
	0	6 798 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	147 802 153	133 749 000
	147 802 153	133 749 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
SEB Bolån	0,96	2026-07-28	1 812 500	1 862 500
SEB Bolån	3,81	2029-07-28	3 125 000	3 250 000
SEB Bolån	1,41	2025-03-28		3 930 213
Swedbank Hypotek	2,4	2026-10-23	3 937 440	4 087 440
SEB Bolån	1,27	2024-03-28		
Swedbank Hypotek	2,22	2025-05-25		8 187 500
Swedbank Hypotek	2,48	2029-03-23	8 650 000	8 775 000
Swedbank Hypotek	2,53	2024-09-25		9 487 500
Swedbank Hypotek	2,59	2027-11-25	9 975 000	9 975 000
Swedbank Hypotek	1,41	2028-11-10	10 875 000	10 875 000
Swedbank Hypotek	1,41	2028-11-10	10 875 000	10 875 000
Swedbank hypotek	1,30	2030-06-19	9 525 000	9 625 000
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	15 000 000
Swedbank Hypotek	2,84	2029-08-24	20 023 000	
Swedbank Hypotek	2,818	2026-03-28	18 474 041	
Swedbank Hypotek	3,054	2025-12-28	4 975 000	
			147 246 981	132 731 481

Not 19 Långfristiga skulder

24 249 041 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 amorteringen under året för den totala skulden 1 270 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 140 896 981 kr.

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	24 249 041	38 931 541
	24 249 041	38 931 541

Not 20 Övriga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Medlemmarnas reparationsfond/Inre fond	779 101	800 863
Övriga skulder	428 241	498 969
	1 207 342	1 299 832

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	443 367	440 165
Förutbetalda hyror och avgifter	3 574 561	3 404 682
Upplupen revisionsarvode	65 000	65 000
Upplupna semesterlöner	627 054	575 405
Upplupna soc.avg.semesterlöner	20 423	20 423
Upplupna soc avgifter	207 242	190 898
Upplupen extern revisor	35 000	29 000
Upplupen elkostnad	294 556	523 424
Upplupen värmekostnad	450 917	438 309
Övriga upplupna kostnader	525 442	361 269
	6 243 563	6 048 573

Malmö

Birgitta Karlsson
Ordförande

Anette Paula Walter

Ziad Tahsin Samo

Sevgi Ate

Krister Sjöström

Ingemar Hägerfjord

Agneta Sjöström

Akbar Malekpour

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisorLennart Hansson
Av föreningen vald revisorKrister Mauritsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fosietorp i Malmö, org.nr. 746000-5353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fosietorp i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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.

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 2024-05-01--2025-04-30 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 provar 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Hansson
Av föreningen vald revisor

Krister Mauritsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-08-31 kl. 18:17:00



Akbar Malekpour

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-31 kl. 23:05:42



Ziad Tahsin Samo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-31 kl. 20:56:14



Agneta Sylvia Sjöström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-30 kl. 17:42:55



Nils Agne Ingemar Hägerfjord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 11:26:32



Dan Krister Sjöström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-28 kl. 15:09:45



Sevgi Ate

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-28 kl. 14:12:41



Anette Walter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 07:07:59



Lennart Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 15:48:44



Gunnar Krister Mauritsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 17:37:50



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 09:16:21



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-09-03 kl. 15:50:53



Gunnar Krister Mauritsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 17:38:53



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 09:13:36



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.