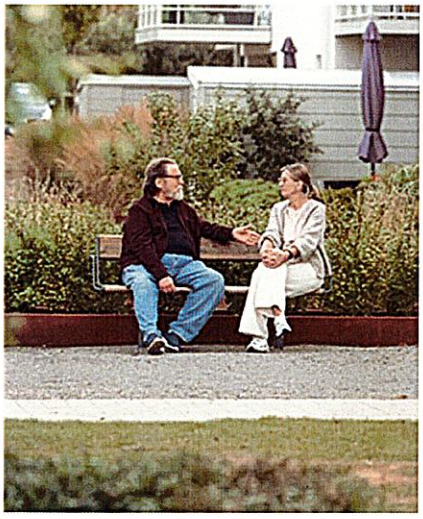
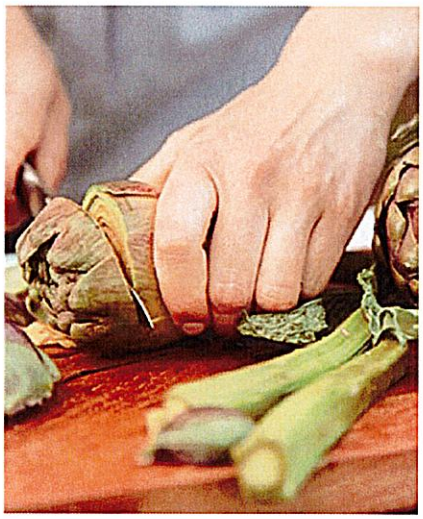
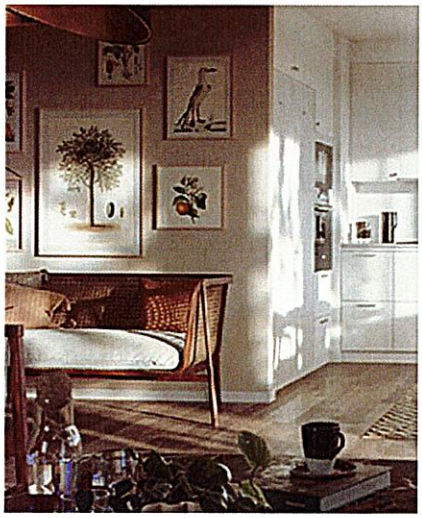








Årsredovisning 2025 / 2026

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 2025-2026

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 2025-09-19.

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. 2026-12-31.

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.
Birgitta Karlsson	Ordförande	2021-11-17
Krister Sjöström	Ledamot	2002-01-21
Ingemar Hägerfjord	Ledamot	2000-05-16
Akbar Malekpour	Ledamot	2016-06-20
Anette Walter	Ledamot	2025-05-09
Sevgi Ate	Ledamot	2021-11-17
Agneta Sjöström	Ledamot	2013-11-08
Ziad Samo	Ledamot	2023-11-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Birgitta Karlsson, Anette Walter och Krtister Sjöström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Hägerfjord, Birgitta Karlsson, Anette Walter och Agneta Sylvia Sjöström.

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

Valberedning har varit: Katarina Schyllert (sammankallande), Rikard Olsson, Lejla Krupic samt Angelika Kowalska, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-16. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2025-05-15 där man tog beslut om nya stadgar. På stämman deltog 28 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +7%.
Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % fr.o.m 2026-07-01

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.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av teknisktunderhåll 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 2026-04-22.
Projektet rörinfordran (Re-Lining) kvarstår i affärcentrat och kommer att vara färdigställt i hösten 2026.
Vi har bytt ut samtliga garageportar (4st) och dörrarna intill portarna ner till garagen under året.
På stämman föregående verksamhetsår biföll stämman motionen angående att uppföra staket mot Vårdcentralen och mot Reksas (Ormvråksgatan 19-23). Arbetat har påbörjats, staketet mot vårdcentralen är klart mot Rekas pågår processen.
Föreningen har installerar 4st laddstolpar för allmän laddning på Parkeringen affärscentra, Apcoas app. gäller vid laddning.

Föreningen arbetar årligen med olika krishanteringsplaner. Vi har haft fortsatt nära samarbete med Polisen och Malmö

Kommuns Krishanteringsgrupp.
Vi har stora problem med råttor och arbetet med råttbekämpning. Arbetet kommer att fortsätta under nästa verksamhets år. Detta har medfört att en del rabatter och grönytor har gjorts om, och att växligheten kommer att ses över under nästkommande verksamhets år.
Styrelsen har som tidigare år arbetat i olika gruppen inom olika områden.

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 hållasamtliga medlemmar underrättade om vad som händer i föreningen
- på olika sätt öka trivseln och tryggheten 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 5
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 5
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.

Banklån
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. Styrelsen ser över lånen vid tidpunkten för omskrivning till ny period för att få bästa möjliga ränta samt beslut om löpande delavskrivningar av lån.

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 8
Sociala ärenden jobbar vi med kontinuerligt. Gruppen har tagit fram en rutin för hantering av sociala ärenden, 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 6
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 4 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.
Vi testade att ha Mingelmöten istället för husmöten då deltagarantalet på husmötena var så få. Tyvärr så visade det sig att det inte kom fler eller inga alls till våra Mingelmöten trots att vi hade mötena ute i området, där av så har vi valt att avsluta även dessa.

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

Aktiviteter antal möten 6
Aktivitetsgruppen har under året planerat och genomfört arrangemang för både stora och små. Den 18 maj anordnades en loppis där besökare kunde fynda och umgås. Under sommaren hölls en familjefest fylld med glädje, aktiviteter och gemenskap. Den 29 november bjöds de in till en mysig julfika där alla fick njuta av goda smaker och trevlig stämning. Året rundades av med Barnens dag den 22 mars, en dag särskilt tillägnad de yngre med lek, skratt och roliga aktiviteter. 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 och vävstuga.
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 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.

Lokalfrågor
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.

Snickeriet
Under verksamhetsåret har vi anordnat tjugotvå (22) träffar i Snickeriet.
Dessa har genomförts med handledare och resulterat i att medlemmarna givits möjlighet att lära sig om snickeri och hur man handhar och använder maskinerna på ett säkert sätt.
De medlemmarna som genomgått introduktion och utbildning kan nu på egen hand använda sig av verktyg och maskiner när det passar dem bäst.
Öppettiderna är från 8.00 till 20.00 och intresseanmälningar sker till fastighetskontoret som vidarebefordrar dessa till handledaren.
Träffarna har hittills varit på torsdagar mellan 18.00-20.00 ojämna veckor och mellan 12.00- 14.00 ojämna veckor.
Det har blivit fågelholkar, laddningsställ för mobiltelefoner, väggljushållare, äggställ, skärbrädor, lådor till flaskor, balkongdekorationer och en massa annat efter tycke och smak.
Nya och gamla deltagare hälsas välkomna på torsdagar.
Minimiåldern är satt till 18 år för att kunna delta i snickeriverksamheten.

Tillfälliga gruppen antal möten 6
Gemensamhets möten med grannföreningarna, behandling av motioner samt uppstarts möte angående uppförande av staket.

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.

- Trappmålning m.m.
- Råttbekämpning och tillkommande trädgårdsarbeten (pågår)
- Algbekämpning på våra fastigheter

Antal bevistade styrelsemöte per ledamot:
Birgitta Karlsson 12/12
Anette Walter 11/12
Sevgi Ate 11/12
Agneta Sjöström 12/12
Ziad Samo 12/12
Ingemar Hägerfjord 11/12
Krister Sjöström 8/12

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Renovering av vattenstammar.
- Garageportar
- Trappmålning m.m.
- Råttbekämpning och tillkommande trädgårdsarbeten
- Algbekämpning på våra fastigheter

Medlemsinformation

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 713 och under året har det tillkommit 55 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 720.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	165	144	119	117	126
Skuldsättning, kr/kvm	3 184	3 024	2 726	2 446	1 859
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 211	3 120	2 812	2 523	1 918
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	298	274	279	241	270
Årsavgifter, kr/kvm	956	896	802	754	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	89	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	991	942	905	832	805
Nettoomsättning, tkr	48 447	45 632	42 268	40 087	39 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 199	-62	-1 553	-1 316	426
Soliditet, %	12	12	12	15	19

Dokument-ID 09222115557581622722 Signerat BK, AM, ZTS, ASS, IH, DKS, AW, SA, LH, GKM, TO

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	1 417 983	0	742 386	2 160 369
S:a bundet eget kapital, kr	**4 928 143**	**0**	**742 386**	**5 670 529**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 891 198	-61 988	-742 386	15 086 824
Årets resultat, kr	-61 988	61 988	2 198 567	2 198 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**15 829 210**	**0**	**1 456 181**	**17 285 391**
S:a eget kapital, kr	**20 757 353**	**0**	**2 198 567**	**22 955 920**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 648 614 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	15 891 198
Årets resultat, kr	2 198 567
Reservation till underhållsfond, kr	-2 391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 648 614
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**17 347 379**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**17 347 379**

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

Resultaträkning

		2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	48 447 288	45 791 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 636	46 652
Summa Rörelseintäkter		**48 527 924**	**45 838 226**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-30 097 759	-30 880 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 616 334	-1 301 911
Personalkostnader	Not 6	-6 349 714	-6 016 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 221 996	-3 843 069
Summa Rörelsekostnader		**-42 285 802**	**-42 042 266**
Rörelseresultat		**6 242 122**	**3 795 960**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 345	19 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 147 900	-3 877 410
Summa Finansiella poster		**-4 043 555**	**-3 857 948**
Resultat efter finansiella poster		**2 198 567**	**-61 988**
Resultat före skatt		**2 198 567**	**-61 988**
Årets resultat		**2 198 567**	**-61 988**

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	117 917 751	121 026 408
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	86 632	67 986
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	55 741 993	52 362 608
Summa Materiella anläggningstillgångar		**173 746 376**	**173 457 002**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**173 746 876**	**173 457 502**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 827	120 065
Aktuell skattefordran		11 843	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 494 857	3 067 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 141 916	2 034 630
Summa Kortfristiga fordringar		**9 688 443**	**5 222 568**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**6 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 482	8 482
Summa Kassa och bank		**8 482**	**8 482**
Summa Omsättningstillgångar		**15 696 926**	**5 231 050**
Summa Tillgångar		**189 443 802**	**178 688 552**

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 510 160	3 510 160
Fond för yttre underhåll		2 160 369	1 417 983
Summa Bundet eget kapital		**5 670 529**	**4 928 143**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 086 824	15 891 198
Årets resultat		2 198 567	-61 988
Summa Fritt eget kapital		**17 285 391**	**15 829 210**
Summa Eget kapital		**22 955 920**	**20 757 353**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	116 848 000	122 997 940
Summa Långfristiga skulder		**116 848 000**	**122 997 940**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 116 190	24 249 041
Leverantörsskulder		2 448 922	3 097 755
Skatteskulder		124 102	135 558
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 249 693	1 207 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	6 700 975	6 243 563
Summa Kortfristiga skulder		**49 639 883**	**34 933 259**
Summa Skulder		**166 487 883**	**157 931 199**
Summa Eget kapital och skulder		**189 443 802**	**178 688 552**

Kassaflödesanalys

	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 242 122	3 795 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 221 996	3 843 069
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 221 996**	**3 843 069**
Erhållen ränta	92 237	19 462
Erlagd ränta	-4 078 397	-3 877 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6 477 958**	**3 781 081**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	189 101	-32 961
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-230 029	-634 343
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-40 928**	**-667 304**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**6 437 030**	**3 113 777**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 511 371	-26 041 557
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 511 371**	**-26 041 557**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 717 209	14 515 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**8 717 209**	**14 515 500**
Årets kassaflöde	**10 642 868**	**-8 412 280**
Likvida medel vid årets början	**2 813 151**	**11 225 434**
Likvida medel vid årets slut	**13 456 019**	**2 813 151**

Dokument-ID 09222115557581622722 Signerat BK, AM, ZTS, ASS, IH, DKS, AW, SA, LH, GKM, TO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	33 295 136 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	42 304 828	39 595 404
	IMD el	1 746 619	2 015 350
	Årsavgifter lokaler	2 389 940	2 236 916
	Hyror lokaler	1 897 456	1 840 206
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 740 229	1 657 558
	Hyror övrigt	213 692	241 122
	Övriga intäkter	249 500	160 014
	Summa Bruttoomsättning	**50 542 264**	**47 746 570**
	Avgiftsbortfall	-1 997 656	-1 869 734
	Hyresbortfall	-97 320	-85 262
	Summa	**-2 094 976**	**-1 954 996**
	Summa Nettoomsättning	**48 447 288**	**45 791 574**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	58 636	0
	Övriga intäkter	22 000	46 652
	Summa Övriga rörelseintäkter	**80 636**	**46 652**

Not 4	Driftskostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 886 034	-3 789 011
	Snö och halk-bekämpning	-37 970	0
	Reparationer	-3 532 099	-4 181 667
	Planerat underhåll	-1 648 614	-2 192 149
	Försäkringsskador	-766 930	-1 157 521
	El	-4 007 532	-3 516 604
	Uppvärmning	-7 454 886	-7 028 799
	Vatten	-3 147 629	-2 791 708
	Sophämtning	-1 103 604	-1 000 379
	Fastighetsförsäkring	-869 506	-815 551
	Kabel-TV och bredband	-677 496	-568 421
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 101 982	-1 065 402
	Tomträttsavgäld	-2 575 669	-2 521 690
	Övriga driftkostnader	-287 809	-251 936
	Summa Driftskostnader	**-30 097 759**	**-30 880 838**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-196 277	-177 178
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-248 752	-225 778
	Administrationskostnader	-298 088	-272 576
	Extern revision	-42 500	-39 125
	Medlemsavgifter	-227 420	-227 420
	Föreningsverksamhet	-200 773	-242 830
	Övriga förvaltningskostnader	-402 524	-117 004
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 616 334**	**-1 301 911**

Not 6	Personalkostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Medelantalet anställda	7	7
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-415 550	-412 500
	Revisionsarvode	-55 900	-111 450
	Övriga arvoden	-40 299	-37 149
	Löner och övriga ersättningar	-3 637 073	-3 366 919
	Sociala avgifter	-1 371 160	-1 349 692
	Uttagsbeskattning	-793 377	-718 904
	Övriga personalkostnader	-36 355	-19 834
	Summa Personalkostnader	**-6 349 714**	**-6 016 448**

Revisionsarvodena är mindre i år på grund av ändrad redovisning. I år har man valt att inte ta något upplupet då allt revisionsarvode är utbetalt. Detta året ser det ut som att revisorerna fått mindre men de har fått vad de ska och från nästa år kommer redovisningen att hänga med.

Not 7	Byggnader och mark	2026-04-30	2025-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 659 975	161 644 831
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	40 623 383	40 284 062
	Årets investeringar	1 043 885	11 354 464
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**214 382 243**	**213 338 357**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-92 311 950	-88 539 130
	Årets avskrivningar	-4 152 542	-3 772 819
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-96 464 492**	**-92 311 949**
	Utgående redovisat värde	**117 917 751**	**121 026 408**

Taxeringsvärde	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	425 000 000	374 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 000 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 327 000	2 327 000
Summa	**555 327 000**	**515 927 000**

Ställda säkerheter	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Fastighetsinteckning	157 302 153	147 802 153
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**157 302 153**	**147 802 153**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-04-30	2025-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	296 922	296 922
	Årets investeringar	88 100	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**385 022**	**296 922**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-228 936	-158 687
	Årets avskrivningar	-69 454	-70 249
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-298 390**	**-228 936**
	Utgående redovisat värde	**86 632**	**67 986**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2026-04-30	2025-04-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	52 362 608	37 675 516
	Årets investeringar	4 423 270	26 041 557
	Omklassificering till byggnad	-1 043 885	-11 354 465
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**55 741 993**	**52 362 608**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-04-30	2025-04-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2026-04-30	2025-04-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	7 447 537	2 804 669
	Skattekonto	47 320	263 204
	Summa Övriga fordringar	**7 494 857**	**3 067 873**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-04-30	2025-04-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	567 132	555 697
	Förutbetald tomträttsavgäld	420 282	420 282
	Upplupna ränteintäkter	13 191	1 082
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 141 311	1 057 569
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 141 916**	**2 034 630**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2026-04-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,40%	2026-10-23	3 787 440	150 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,96%	2026-07-28	1 762 500	50 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,81%	2029-07-28	3 000 000	125 000
Swedbank Hypotek AB	2,39%	2026-05-28	32 966 250	645 000
Swedbank Hypotek AB	2,84%	2029-08-24	19 773 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	3,61%	2033-01-25	15 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,58%	2032-03-25	15 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,78%	2031-08-25	15 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,30%	2030-06-19	9 425 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,48%	2029-03-23	8 525 000	125 000
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2027-11-25	9 975 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,92%	2027-11-25	10 875 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,41%	2028-11-10	10 875 000	0
			155 964 190	**1 445 000**

Långfristig del	116 848 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 516 190
Kortfristig del	39 116 190
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 445 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 780 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	45 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2026-04-30	**2025-04-30**
Övriga skulder		
Momsskuld	372 869	300 651
Källskatt	131 923	127 590
Inre fond	744 901	779 101
Summa Övriga skulder	**1 249 693**	**1 207 342**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-04-30	2025-04-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 941 167	3 574 561
	Upplupna semesterlönder	679 525	627 045
	Upplupna räntekostnader	512 870	443 367
	Övriga upplupna kostnader	1 567 413	1 598 590
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**6 700 975**	**6 243 563**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-06-22

Malmö

Birgitta Karlsson
Ordförande

Anette Paula Walter

Ziad Tahsin Samo

Sevgi Ate

Krister Sjöström

Ingemar Hägerfjord

Agneta Sjöström

Akbar Malekpour

Vår revisionsberättelse har lämnats

Taha Osman
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Hansson
Av föreningen vald revisor

Krister 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 2025-04-30 - 2026-04-30.

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 2026 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. 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.

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 2025-04-30 - 2026-04-30 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

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 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557581622722***

Birgitta Karlsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-06-23 kl. 08:24:16

Akbar Malekpour
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-22 kl. 18:59:31

Ziad Tahsin Samo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-24 kl. 17:26:33

Agneta Sylvia Sjöström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-22 kl. 19:16:43

Ingemar Hägerfjord
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-23 kl. 05:54:27

Dan Krister Sjöström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-22 kl. 19:41:09

Anette Walter
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-22 kl. 14:58:19

Sevgi Ate
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-22 kl. 18:53:25

Lennart Hansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-24 kl. 18:22:25

Gunnar Krister Mauritsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-24 kl. 18:30:21

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-29 kl. 08:55:05

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557581914223***

Lennart Hansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-24 kl. 18:20:51

Gunnar Krister Mauritsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-24 kl. 18:32:51

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-29 kl. 08:53:32

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.