



ÅRSREDOVISNING

1/5 2018 – 30/4 2019

**HSB BRF
FOSIETORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB Bostadsrättsförening
FOSIETORP i Malmö



KALLELSE

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

Tid: torsdag den 24 oktober 2019 kl. 19.00

Lättare förtäring från Kl. 18.15

Lokal: Motetten, Lindängens Folkets Hus

Buss enligt tidtabell som meddelas på
anslagstavlorna

Styrelsen

✂ – klipp här! -----

Anmälningssedel

För att kunna beställa förtäring innan mötet ber vi Er fylla i talongen och lämna den till fastighetskontoret senast 20/10

OBS! Anmälan behöver endast göras om Ni har för avsikt att delta vid en enkel förtäring innan mötet.

Lgh. nr: _____ Antal personer: _____

Namn: _____



DAGORDNING

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

Årsredovisning

för

För HSB:s Bostadsrättsförening Fosietorp i Malmö

Organisationsnummer 746000-5353

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-05-01-- 2019-04-30

föreningens 51:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Ordföranden har ordet

Vi har nu avverkat ännu ett verksamhetsår. Under året har vi genomfört upprustning av 50-gården och uppfört vårt första miljöhus. Styrelsen har tillsammans med arkitekt påbörjat planeringen av den fortsatta utbyggnaden av miljöhus.

I en förening av vår storlek, kommer vi alltid att ha olika projekt i gång.

I takt med att fastigheterna åldras, erfordras motsvarande underhållsåtgärder. Nya möjligheter och krav leder till nya utmaningar i både nutid och framtid.

Det dyker ständigt upp nya viktiga arbeten. Styrelsen har följande projekt under lupp: Fortsatt planering av nya miljöhus, avlopps- och vattenstammar, laddningsstolpar för bilar, solenergi på låghusen.

När det gäller säkerheten i våra fastigheter är det viktigt att hålla våra dörrar till tvättstugor, torkrum och källarnedgångar stängda.

Vår ekonomi är fortsatt stabil.

Vi följer kontinuerligt både intäkter och utgifter och arbetar aktivt för att hålla våra räntor på en låg nivå.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1967-1968 på fastigheterna Cirkusprinsessan 4, Fosietorp 1-2, Parsifal 1-2-3 Rhenguldet 1, Ragnarök 1 och Nibelungen 2 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastigheternas i Malmö adress är

- Kungsörnsgratan 2-40, 5-11.
- Ormvråksgatan 19-31, 44-64.
- Tornfalksgatan 12-20.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229). Föreningens säte är Malmö Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter, 543 st., fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	15	26,5
2	105	69,5
2	15	60
3	225	89
3	42	89,5
3	30	83,5
4	15	107,5
4	72	105,5
5	24	125,5

K



Lokaler, bostadsrätt	2
Bageriet	166 m ²
Frisören	76 m ²
Lokaler, hyresrätt	11
Garage	189
Parkeringsplatser	170
Total lägenhetsyta	47 196 kvm
Total lokalyta	1 492 kvm.
Lägenheternas medelyta	86,9 kvm.

Brf. Fosietorps miljöhus omfattar verkstad, fastighets kontor, festlokal samt personalutrymmen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: utbyte av hissar i höghusen samt nytt ventilationssystem för vår nya affärslokal efter bageriet, numera en köttbutik. Under verksamhetsåret har vi även tvättat ett antal fasader.

Avgifter	
2015	690,00 kr/m ²
2016	690,00 kr/m ²
2017	690,00 kr/m ²
2018	693,00 kr/m ²

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret

Ordförande	Lennarth Andersson
V. ordförande	Birgitta Karlsson
Sekreterare	Maria Jönsson
Vice sekr.	Kent Olsson
Ledamöter	Krister Sjöström Ingemar Hägerfjord Agneta Sjöström Preben Karlsson
HSB: rep	Akbar Malekpour

Avgående ledamöter

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Preben Karlsson, Kent Olsson,
Ingemar Hägerfjord, Agneta Sjöström

Adjungerad till styrelsens sammanträden

Vår Förvaltare, Per Höglund

Antal styrelsesammanträden

Brf. Fosietorps styrelsesammanträden
Styrelsen har under verksamhetsåret haft
15 protokollförda sammanträden.

Styrelsens närvaro

Lennarth Andersson	15/15
Birgitta Karlsson	13/15
Ingemar Hägerfjord	15/15
Agneta Sjöström	15/15
Krister Sjöström	13/15
Preben Karlsson	13/15
Maria Jönsson	14/15
Kent Olsson	14/15
Akbar Malekpour	7/15

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lennarth Andersson, Birgitta Karlsson, Preben Karlsson samt Krister Sjöström, som tecknat firma, två i förening.

För uttag ur inre reparationsfond tecknade vicevärden firma.

Styrelsens kunskaper

I styrelsen finns följande kompetenser: Ekonomi, data, HSB-bo skola, miljökunskap, normal bostadsjuridik samt arbetsmiljö. Under året har styrelsen deltagit i ett antal kurstillfällen i HSB Malmös regi såsom ekonomi, förvaltning *AL*

Revisorer

Ordinarie:
Krister Mauritsson, Lennart Hansson
samt revisor från Bo Revision AB utsedd av
HSB Riksförbund
Ersättare: Vakant
Revisorer med ersättare, valdes på ett år.

Valberedning

Ordinarie
Dragutin Dolenc (Sk)
Rikard Olsson
Sevgi Ate
Valberedningen, valdes på ett år

HSB:s Fullmäktige

Brf. Fosietorps representanter i HSB
Malmös fullmäktige
Ordinarie:
Lennarth Andersson, Krister Sjöström
Preben Karlsson
Ersättare
Ingemar Hägerfjord, Maria Jönsson
Birgitta Karlsson

Förvaltare

Förvaltare har varit Per Höglund

Personal

Antalet anställda har varit (7), varav sex (6)
kollektivanställda och en (1) tjänsteman.
Fastighetsskötarna är s.k. combivaktmästare
och har ansvarat för bestämda fastigheter
samt ingått i arbetslag vid trädgårdsarbete.

Personalgruppen har bestått av Lennarth
Andersson (sammanställande), Ingemar
Hägerfjord, Krister Sjöström och adj. Per
Höglund, som har hanterat personal-
frågorna.

Säkerhet

Anställd personal har fått profilkläder med
föreningens logotyp.


Medlemskap-Lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var
medlemsantalet 713 st.
Ett medlemskap innehas av HSB Malmö.
Anledningen till att medlemsantalet
överstiger antalet bostadsrätter i föreningen
är, att flera medlemmar kan äga samma
lägenhet.
Det skall noteras att vid stämman gäller en
bostadsrätt för en röst, oavsett antalet
medlemmar.
Under verksamhetsåret har 58
lägenhetsöverlåtelse protokollförts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25
oktober 2018 i Motettens Folkets Hus.
Närvarande var 45 st röstberättigade
medlemmar varav 1 med fullmakt

Husombudsgrupp

Husombudsgruppen har utgjorts av Agneta
Sjöström, Birgitta Karlsson
Husombuden har arrangerat
informationsmöten för de boende med
styrelserepresentation för att fördjupa
demokratin och informationsflödet till och
från medlemmarna.
Saknar man husombud i sitt hus är det
viktigt att man aktivt tillsammans hittar en
lämplig kandidat att tillsätta som husombud
för fastigheten.
Övriga informationsmöten har avhållits
under året i miljöhuset med
styrelserepresentanter och husombud.
Husombudsgruppen har ansvarat för
kontakten med husombuden i föreningen
samt avhållit träffar med dessa. 



Ordningsregler/Informationspärm

Styrelsen har sammanställt och antagit ordningsregler och information till samtliga medlemmar. Ordningsreglerna delats ut till alla nya medlemmar och att övriga medlemmar har kvitterat ut pärmen. Ordningsreglerna finns även på vår hemsida (<http://www.hsb.se/malmo/fosietorp>)

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
- på olika sätt öka trivseln i föreningen

Information

Informationsgruppen har bestått av Ingemar Hägerfjord, Maria Jönsson och Krister Sjöström

Informationsbladet Fosietorparen har utkommit med 4 nummer under året. Information har gått ut genom trappanslag. Information lämnades även vid genomförda husmöten. Information har även distribuerats via vår hemsida: www.hsb.se/malmo/fosietorp

Sociala gruppen

Sociala gruppen har utgjorts av Preben Karlsson (sammankallande), Adj. Per Höglund vid behov. Gruppen har vid flertal tillfällen under året haft samtal med boende som inte följer våra ordningsföreskrifter. Det rör sig oftast om

Socialgruppen forts.

störningar i boendet. När medlem upplever störningar skall medlemmen kontakta fastighetsjouren (Securitas) som återrappporterar skriftligen till föreningen över sina iakttagelser och åtgärder.

Övriga jourärenden

Vid övriga jourärenden mellan kl. 16.00 och 07.00 under vardagar ringer man också Securitas.

Telefonnummer 010 4423000

Övriga jourärenden kan vara stopp i toalett/vask, vatten i källaren, el problem utanför lägenheten.

Brandskydd

Förvaltaren har i uppgift att efter schema genomföra brandskyddsarbete inom föreningen och redovisa detta till styrelsen. Brandskyddsansvarig är Lennarth Andersson.

Lokalfrågor

Lokalfrågorna handläggs av Krister Sjöström. Vill du starta upp nya aktiviteter kontakta Krister Sjöström

Lokalansvariga har som tidigare lagt ner ett omfattande arbete för att åstadkomma en livaktig och stimulerande fritidsverksamhet. Fritidsverksamheten har omfattat bl.a. biljard, motion, bastu, snickeri, vävstuga och fiskeklubb.

Det finns dessutom flera festlokaler, som barnfestlokalen på Kungsörnsgratan, och Miljöhuset, där kan fester, möten och konferenser anordnas för de boende. Ansvariga för varje verksamhet finner du på trappanslaget. *KL*

Studier/Kultur

Styrelsen har genomfört en tredagars kurs/konferens (2018/19) för förtroendevalda där bl.a. frågor i ekonomi, information, personal, underhållsfrågor har behandlats.

Styrelsemedlemmar har under året även deltagit i informationsmöten och kortare studiedagar i HSB Malmös regi.

Förtroendevalda har deltagit i utbildningar de senaste åren i ämnena:

Aktivt styrelsearbete

Bostadsrättsjuridik

Vattenskador

Fastighetsägaransvar

Maria Jönsson har varit studieansvarig under verksamhetsåret.

Ekonomigruppen

Ekonomigruppen har utgjorts av Lennarth Andersson (Sk), Krister Sjöström, Birgitta Karlsson samt adj. Per Höglund.

Ekonomigruppen följer upp budget, långtidsplaner inför diskussion och beslut i styrelsen.

Årets stadgeenliga besiktning

Den stadgeenliga tillsynen av byggnader och utemiljö genomfördes den 20 april 2019. Till förrättningen kallades styrelseledamöterna.

För att upprätthålla och planera underhållet har system införts för regelbunden översyn. Årets besiktning omfattade fastigheternas fasad och entrépartier, yttre miljön samt medlemslokaler

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.

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningens arbete följer en löpande underhållsplan enligt REPAB systemet med en 10 års kalkyl och en underhållsprognos fram till 2025.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnation av gården 50 huset som nu är slutförd.

Gemensam EL

Nu är det fjärde året som vi har haft gemensam el, vi kan då konstatera att det inte har inneburit någon merkostnad för föreningen. Varför kostnaden för gemensam EL är självbärande

Årsavgiften för 2018/2019

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 693 kr/m² bostadslägenhetsyta. *u*



Underhållsplan och ekonomisk plan

Som underlag för denna information använder styrelsen den underhållsplan som omfattar 20 år samt den ekonomiska planen.

Styrelsen har i den långsiktiga ekonomiska planen räknat med att årsavgifterna kommer att behöva justeras för att kompensera för kostnadsökningar och för att skapa utrymme för underhållsåtgärder och investeringar.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen vad gäller lån och framtida kostnader inför beslut av större arbeten som är redovisade i handlingen samt följer 5 och 10 årsplanen. Från och med 1/1–2020 kommer därför avgifterna att höjas med 2 % på grund av kommande projekt och kommunens aviserade höjning av tomträttsavgälden. Tomträttsavgälden höjs från 2021–01-01 och den nya avgiften beräknas att bli 2,521,485 kronor.

Kommande större arbeten

Kommande större arbeten som ligger i närtid:

Renovering av avloppsstammar och vattenledningar. Nybyggnation av miljöhus *N*

för alla våra fastigheter vid övergång från sopnedkast till miljöhus

Avskrivningar

Föreningen redovisar enligt modellen K3 vilket innebär att föreningen får göra avskrivningar på det som aktiveras. När man införde K3 räknades det ut hur lång avskrivning varje komponent har. Detta följs tills en komponent är avskriven.

Banklån

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. Möjligheten finns att räntan kan komma ändras/höjas från dagens negativa ränta till positiv ränta.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	37 628	37 299	36 830	35 749	35 890
Rörelsens kostnader	-32 718	-32 933	-32 396	-29 626	-29 493
Finansiella poster, netto	-1 600	-1 874	-2 139	-2 599	-2 921
Årets resultat	3 822	3 205	2 995	3 523	3 476
Likvida medel & fin. placeringar	6 863	7 784	9 621	5 561	4 685
Skulder till kreditinstitut	86 403	88 245	90 416	92 123	87 297
Fond för yttre underhåll	2 192	3 218	2 751	3 197	4 031
Balansomslutning	116 648	114 813	113 785	113 143	106 783
Fastighetens taxeringsvärde	383 190	383 190	383 190	383 190	336 631
Soliditet %	19%	16%	13%	11%	8%
Räntekostnad kr/kvm	34	40	45	55	63
Låneskuld kr/kvm	1 830	1 849	1 916	1 952	1 849
Avgift kr/kvm	699	693	690	690	690

Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 510 160	0	3 218 784	8 173 515	3 205 312
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				3 205 312	-3 205 312
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-2 867 466	2 867 466	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 841 000	-1 841 000	
Årets resultat					3 822 241
Belopp vid årets slut	3 510 160	0	2 192 318	12 405 293	3 822 241

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	12 405 292
Årets resultat	3 822 241
Summa till stämmans förfogande	16 227 533

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	16 227 533 <i>K</i>
-------------------------	---------------------



Arvodesfördelning 2019/20

Styrelsearvodet har varit 3 inkomstbasbelopp att fördela inom styrelsen.

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

Vid förlorad arbetsförtjänst har ersättning utgått motsvarande den förlorade inkomst

- *Milersättning och traktamenten utbetalas enligt de statliga ersättningsnormerna.*
- *Ersättning för parkeringskostnader som kan uppstå i föreningens tjänst.*
- *Uppkommer löneavdrag vid tjänst i Fosietorp ska förlorad arbetsförtjänst utgå.*
- *Sammanträdesarvode skall utgå för övriga representanter, husombud, valberedning*
- *Om styrelsen tillsätter annan grupp utan speciell ersättning under året ska även då utgå sammanträdesarvode*

Valberedningen tilldelas 0,5 inkomstbasbelopp att fördela inom sig.

Revisorer tilldelas 1,5 inkomstbasbelopp att fördela inom sig.

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



HSB Brf Fosietorp i Malmö

		2018-05-01	2017-05-01
Resultaträkning		2019-04-30	2018-04-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	37 627 947	37 298 933
Övriga intäkter	Not 2	512 766	712 504
Summa Nettoomsättning		38 140 713	38 011 437
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-14 270 309	-14 040 565
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-5 217 613	-5 060 607
Löpande underhåll	Not 5	-4 551 893	-4 837 351
Periodiskt underhåll	Not 6	-2 867 466	-2 190 278
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 567 618	-1 384 026
Fastighetsskatt/avgift		-859 611	-837 891
Tomträttsavgäld	Not 8	-1 669 825	-1 669 820
Avskrivningar	Not 9	-1 714 199	-2 912 043
Summa fastighetskostnader		-32 718 533	-32 932 580
Rörelseresultat		5 422 180	5 078 857
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		21 996	9 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 621 935	-1 883 529
Summa finansiella poster		-1 599 939	-1 873 545
Årets resultat		3 822 241	3 205 312
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		3 822 241	3 205 312
Avsättning underhållsfond		-1 841 000	-2 658 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 867 466	2 190 278
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 026 466	-467 722
Överskott		4 848 707	2 737 589



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Balansräkning	2019-04-30	2018-04-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 10 77 054 574	78 762 495
Inventarier	Not 11 0	6 278
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 30 988 777	26 293 677
	<u>108 043 351</u>	<u>105 062 450</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 13 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>108 044 051</u>	<u>105 063 150</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	111 350	236 334
Avräkningskonto HSB Malmö	6 854 249	7 775 206
Övriga fordringar	Not 14 249 170	222 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 1 380 244	1 506 930
	<u>8 595 013</u>	<u>9 741 071</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>8 482</u>	<u>8 482</u>
	<u>8 482</u>	<u>8 482</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>8 603 496</u>	<u>9 749 553</u>
Summa tillgångar	<u>116 647 546</u>	<u>114 812 703</u>



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Balansräkning

2019-04-30

2018-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

3 510 160

3 510 160

Fond för yttre underhåll

2 192 318

3 218 783

5 702 478

6 728 943

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 405 292

8 173 516

Årets resultat

3 822 241

3 205 312

16 227 534

11 378 827

Summa eget kapital

21 930 011

18 107 770

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

80 550 232

86 596 071

80 550 232

86 596 071

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

5 853 041

1 649 260

Leverantörsskulder

1 653 907

2 153 584

Aktuell skatteskuld

68 444

71 650

Fond för inre underhåll

1 200 121

1 253 340

Övriga skulder

Not 18

198 549

190 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

5 193 241

4 790 760

14 167 303

10 108 863

Summa skulder

94 717 535

96 704 933

Summa eget kapital och skulder

116 647 546

114 812 703



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 822 241	3 205 312
Avskrivningar	1 714 199	2 912 043
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 536 440	6 117 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	225 101	-595 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-145 341	-6 635
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 616 200	5 515 220
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 695 100	-5 181 981
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-635 115
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 695 100	-5 817 096
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 842 058	-2 170 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 842 058	-2 170 932
Årets kassaflöde	-920 958	-2 472 808
Likvida medel vid årets början	7 783 688	10 256 497
Likvida medel vid årets slut	6 862 732	7 783 688



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 70 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,4 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Fastighetsskatt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxerigsvärdena från 2016 använts då de nya från 2019 inte erhållite ännu. *kl*



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	33 035 952	32 705 849
Årsavgifter lokaler	309 253	321 088
Hyresintäkter	2 876 454	2 883 254
Årsavgift el	1 499 269	1 528 213
Bruttoomsättning	37 720 928	37 438 404
Avsättning till inre fond	-92 981	-139 472
Summa	37 627 947	37 298 933
Not 2	Övriga intäkter	
Bidrag ersättning personal	26 084	23 679
Ersättning försäkringsskador	372 431	500 000
Överlåtelseavgift	49 409	67 488
Pantförskrivningsavgift	21 950	36 806
Övriga intäkter	42 892	84 531
Summa	512 766	712 504
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	769 437	702 062
El	3 697 865	3 138 707
Uppvärmning	5 874 473	6 286 082
Vatten	2 176 296	2 177 727
Sophämtning	430 141	501 738
Fastighetsförsäkringar	450 599	405 039
Bevakningskostnader	264 281	223 271
Arrendeavgifter	0	27 043
Kabel-TV	184 742	185 397
Bredband	422 475	393 499
Summa	14 270 309	14 040 565
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	226 400	134 400
Revisorsarvode	93 750	93 750
Löner och andra ersättningar	113 757	277 518
Summa	433 907	505 668
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	2 866 859	2 685 703
Uttagsskatt	728 293	687 422
Övriga kostnader anställda	0	11 994
Summa	3 595 152	3 385 119
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	1 093 798	1 041 688
Övriga gemensamma kostnader	94 757	128 131
Summa	1 188 554	1 169 820
Totalt	5 217 613	5 060 607
Medeltalet anställda under räkenskapsåret	7	7



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 5	Löpande underhåll	
	Löpande underhåll	300 0
	Material i löpande underhåll	1 931 012 1 816 114
	Kostnadsförd del byggprojekt	0 0
	Löpande underhåll av bostäder	15 206 0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	131 558 68 109
	Löpande underhåll tvättutrustning	57 123 74 013
	Löpande underhåll av installationer	0 1 845
	Löpande underhåll Va/sanitet	332 897 311 723
	Löpande underhåll värme	83 115 241 569
	Löpande underhåll ventilation	228 167 203 295
	Löpande underhåll el	184 554 197 391
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	187 413 140 744
	Löpande underhåll hissar	107 038 89 673
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	23 031 68 403
	Löpande underhåll markytor	70 718 219 993
	Skadegörelse	363 821 16 031
	Försäkringssskador	835 940 1 388 448
	Summa	4 551 893 4 837 351
Not 6	Periodiskt underhåll	
	Periodiskt underhåll lokaler	126 738 0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0 28 865
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	563 707 216 841
	Periodiskt underhåll va/sanitet	843 634 1 058 000
	Periodiskt underhåll ventilation	32 500 120 733
	Periodiskt underhåll el	672 030 241 296
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	111 048 221 977
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	275 308 35 746
	Periodiskt underhåll markytor	242 501 266 820
	Summa	2 867 466 2 190 278
Not 7	Övriga externa kostnader	
	Förvaltningsarvoden	432 997 451 011
	Revisionsarvoden	22 725 21 388
	Övriga externa kostnader	1 111 896 911 627
	Summa	1 567 618 1 384 026
Not 8	Tomträttsavgäld	
	Tomträttsavgäld	1 669 825 1 669 820
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-01-01	
Not 9	Avskrivningar	
	Byggnader och ombyggnader	1 707 921 2 894 194
	Inventarier	6 278 17 849
	Summa	1 714 199 2 912 043



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 094 153	151 495 540
Årets investering (Utrymningslarm)	0	598 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 094 153	152 094 153
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-73 386 658	-70 492 464
Årets avskrivningar	-1 707 921	-2 894 194
Utgående avskrivningar	-75 094 579	-73 386 658
Bokfört värde Byggnader	76 999 574	78 707 495
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Bokfört värde Mark	55 000	55 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	77 054 574	78 762 495
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	267 000 000	267 000 000
Byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
	276 400 000	276 400 000
Mark - bostäder	105 000 000	105 000 000
Mark - lokaler	1 790 000	1 790 000
	106 790 000	106 790 000
Taxeringsvärde totalt	383 190 000	383 190 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 095 376	2 846 376
Årets utrangering	0	-751 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 095 376	2 095 376
Ingående avskrivningar	-2 089 098	-2 822 249
Årets utrangering		751 000
Årets avskrivningar	-6 278	-17 849
Utgående avskrivningar	-2 095 376	-2 089 098
Bokfört värde	0	6 278
Not 12 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	26 293 677	21 710 309
Årets investeringar	4 695 100	4 583 368
Pågående nyanläggningar	30 988 777	26 293 677
Avser ombyggnad av parkeringsplatser och gårdar. Beräknas vara klart sommaren 2019 och kosta ung. 31 miljoner		
Not 13 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Noter		2019-04-30	2018-04-30		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		249 170	222 601		
		249 170	222 601		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		3 019	3 107		
Förutbetald försäkringsersättning		0	500 000		
Förutbetald försäkring		303 665	297 821		
Förutbetald medlemsavgift HSB		227 420	227 420		
Förutbetald bredband		97 760	97 740		
Förutbetald kabel-TV		30 692	30 533		
Förutbetald tomträttsavgäld		329 622	329 622		
Förutbetald bevakning		21 841	20 686		
Förutbetald serviceavtal		366 225			
		1 380 244	1 506 930		
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 510 160	0	3 218 784	8 173 515	3 205 312
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				3 205 312	-3 205 312
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-2 867 466	2 867 466	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 841 000	-1 841 000	
Årets resultat					3 822 241
Belopp vid årets slut	3 510 160	0	2 192 318	12 405 293	3 822 241
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	
SEB Bolån	10009367	1,27%	2024-03-28	4 951 780	125 000
SEB Bolån	10009723	1,17%	2023-03-28	2 868 298	100 000
SEB Bolån	10009731	1,41%	2025-03-28	4 500 214	120 000
SEB Bolån	39027186	1,17%	2021-07-28	2 000 000	0
SEB Bolån	38777467	1,08%	2019-05-28	3 875 000	3 875 000
Swedbank Hypotek	2852534011	1,60%	2019-05-28	208 041	208 041
Swedbank Hypotek	2655334015	1,37%	2021-11-25	1 650 000	600 000
Swedbank Hypotek	2656258395	1,56%	2022-03-25	9 400 000	125 000
Swedbank Hypotek	2656537699	2,22%	2025-02-25	9 437 500	250 000
Swedbank Hypotek	2657665440	1,82%	2023-11-24	10 687 500	150 000
Swedbank Hypotek	2658143934	2,53%	2024-09-25	10 237 500	150 000
Swedbank Hypotek	2658143942	0,92%	2020-11-25	10 875 000	0
Swedbank Hypotek	2658143967	1,11%	2021-11-25	10 875 000	0
Swedbank Hypotek	2853222665	2,40%	2026-10-23	4 837 440	150 000
				86 403 273	5 853 041
Summa långfristiga skulder					80 550 232
Summa kortfristiga skulder*					5 853 041
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 470 231
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,84%
*Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.					
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
		2019-04-30	2018-04-30		
Ställda säkerheter		114 202 000	114 202 000		
Eventualförpliktelser		6 798 000	6 798 000		



HSB Brf Fosietorp i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	55 716	49 071
Arbetsgivaravgifter	66 298	60 944
Mervärdesskatt	76 535	80 254
	198 549	190 268
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	149 709	210 442
Upplupen revisionsarvode	59 775	59 775
Övriga upplupna arvoden	27 800	31 000
Upplupna semesterlöner	529 611	448 976
Upplupna soc.avg semesterlön	160 799	139 966
Upplupna soc avgifter	27 516	28 522
Upplupen extern revisor	22 725	21 763
Upplupen elkostnad	407 409	267 724
Upplupen värmekostnad	408 637	511 574
Övriga upplupna kostnader	557 581	225 646
Förutbetalda hyror och avgifter	2 841 678	2 845 371
	5 193 241	4 790 760

Malmö 19/9 - 2019


Agneta Sjöström


Akbar Malekpour


Birgitta Karlsson


Ingemar Hägerfjörd


Kent Olsson


Maria Jönsson


Krister Sjöström


Preben Karlsson


Lennarth Andersson

Vår revisionsberättelse har 25/09/2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Krister Maurtsson
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lennart Hansson
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 01/05–2018—30/04–2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 01/05–2018—30/04–2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 25/09 2019



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Krister Mauritsson
Av föreningen vald revisor



Lennart Hansson
Av föreningen vald revisor

Valberednings yttrande avseende förslag till Styrelsen i Brf

Vi föreslår att styrelsen och revisorerna får förnyat mandat med Hanway Tran som revisorsuppleant.

Valberedningen har gjort en utvärdering av styrelsens arbete genom samtal med samtliga ledamöter, revisorer, revisorsuppleanten och den ny nominerade styrelse kandidaten. Utvärderingen visade bland annat att styrelsens engagemang varit bra och närvarofrekvensen väldigt hög. Vi har konstaterat att styrelsearbetet generellt fungerat mycket bra. Vår bedömning är också att styrelsemedlemmarna har en bred kompetens med allomfattande kunnande om bostadsrättsföreningen. Vi har vid vårt framtagande av förslag till styrelse tagit hänsyn till de behov som ställs på kunskap, erfarenhet, engagemang och förmåga till samarbete. Valberedningen har även beaktat en styrelses behov vad avser jämställdhet och bakgrund samt gjort sitt bästa i den mån av att se över styrelsens sammansättning. Vårt förslag på omval, se bilaga.

Valberedningens mål är en väl fungerande styrelse. Den ska representera samtliga medlemmar i föreningen. Vi uppmanar alla medlemmar att vara mer aktiva med nomineringar.

Valberedningen bedömer att revisorernas engagemang varit stort och deras arbete fungerat bra.



Dragutin Dolenc S.K.



Rikard Olsson



Sevgi Ate

BRF Fosietorp

Valberedningens förslag inför årsstämman 2019

Val av styrelsen på 2 år

Kent Olsson Omval

Ingemar Hägerfjord Omval

Preben Karlsson Omval

Agneta Sjöström Omval

Val av revisorer på 1 år

Krister Mauritsson Omval

Lennart Hansson Omval

Val av revisor suppleant på 1 år Omval

Hanway Tran

Nominerad kandidat Ny val

Olle Jonsson

Motion 211

Malmö 28/6 2019

Brf. Fosietorp angående
Fontän.

Då det i ett par år legat ett
hål vid gillen som var en
fontän. Önskas nu en fontän,
Liknande dem på hus 19-23,
med belysning.

"Eftersom alla gamla skulle bost."

Fös Lgh 180 Ormvråkgatan 48

Alf Lindahl.

Alf Lindahl
Ormvråkgatan 48
215 62 MALMÖ
0739-498504

Motionssvar Nr 1 - 2019

rörande fontäner och dammar

Styrelsen har tagit ett helhetsbeslut att avveckla samtliga fontäner och dammar i föreningen. Erfarenheterna har visat att det är olämpligt att ha sådana anläggningar i föreningen. Drift och underhåll av de olika anläggningarna har medfört onödiga kostnader genom åren.

Styrelsen avslår därför motionen i sin helhet.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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

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

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