



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tapperheten 4 i Malmö

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 4 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5262 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 4	2021-10-26	1949
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	138
12	förråd	15
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 092
1	lägenheter (hyresrätt)	39
1	fritidslokal	26
Totalt 80 objekt		4 310

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 49 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	5,64 / 100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Elofsson	Ordförande	2012-02-22	
Eva Strandberg	Ledamot	2017-02-04	
Tarras Jibert	Ledamot	2018-02-06	
Janet Larsson	Ledamot	2023-12-11	
Lars Ingvar Svensson	Ledamot	2018-02-06	
Thomas Mortensson	Ledamot	2024-02-26	
Helena Weirum	Suppleant	2023-12-11	2025-02-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alex Olsson och Dennis Mortensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Strandberg, Åke Elofsson, Tarras Jibert och Janet Larsson.

Revisorer har varit: Gunilla Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Dennis Mortensson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-23. På stämman deltog 16 st var av 14 röstberättigade medlemmar. Inga med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4 %. En årsavgiftshöjning på +3 % är inplanerad fr.o.m. 2026-01-01.

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.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2025-05-09.

För övrigt pågår diskussioner om att byta entrepartier och därmed även uppgradering av porttelefonsystemet.
Projektledning är under upphandling. Beräknad startid vinter/vår 2026.

I augusti månad 2024 upptäcktes det problem med golvet i tvättstuga nr 1. Denna tvättstuga är nu totalrenoverad. Nytt avlopp lagt under golvet. Ny kakel på väggar och klinker på golv. Nya elledningar, samt nya takarmaturer (ledbelysning).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Hissar har installerats , samt nya elledningar, Nya inglasade större balkonger, fönsterbyte, trapphusmålning, nya tvättstugor. Detta skedde under mitten av 90-talet.

Portelefoner installerades 2007

Ny värmecentral 2008

Rörinfodring av kökskanaler ca 2011

Relining av avloppslöpsstammar tillhörande lgh samt avloppets huvudledningar i källarplan under åren 2020-2022

Tak- och fasadrenovering genomfördes 2014.

Friköpte tomten 2019 av Malmö stad.

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

Hissar, entrepartier och porttelefonsystemet.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	228	229	201	271	277
Skuldsättning, kr/kvm	9 008	9 001	9 182	9 360	4 316
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 091	9 171	9 355	9 537	4 398
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	5
Energikostnad, kr/kvm	278	267	256	233	215
Årsavgifter, kr/kvm	971	950	912	892	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	95	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	982	952	947	893	889
Nettoomsättning, tkr	4 192	4 083	4 064	3 832	3 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	419	479	648	373
Soliditet, %	9	9	8	7	11

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. I beräkningen ingår IMD el och avgift för bredband.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 274	0	0	104 274
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 474 548	0	-5 462	1 469 087
S:a bundet eget kapital, kr	1 578 822	0	-5 462	1 573 361
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 881 764	418 920	5 462	2 306 146
Årets resultat, kr	418 920	-418 920	95 282	95 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 300 684	0	100 744	2 401 428
S:a eget kapital, kr	3 879 506	0	95 282	3 974 789

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 332 000 kr samt ianspråktagande skett med 337 462 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	2 300 684
Årets resultat, kr	95 282
Reservation till underhållsfond, kr	-332 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	337 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 401 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 401 428

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 191 671	4 101 981
Övriga intäkter	Not 3	0	60
Summa Rörelseintäkter		4 191 671	4 102 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 587 564	-2 304 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 264	-124 555
Arvode	Not 6	-208 681	-232 325
Avskrivningar		-539 459	-539 459
Summa Rörelsekostnader		-3 453 968	-3 200 610
Rörelseresultat		737 703	901 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 237	41 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 658	-523 521
Summa Finansiella poster		-642 421	-482 511
Resultat efter finansiella poster		95 282	418 920
Resultat före skatt		95 282	418 920
Årets resultat		95 282	418 920

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	40 533 591	41 073 049
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 533 591	41 073 049
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		40 534 091	41 073 549

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		2 572	0
Avräkningskonto hos HSB Malmö samt	Not 9	807 475	746 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 312	118 633
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		913 359	865 048
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 900 000	1 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 900 000	1 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		841	829
<i>Summa Kassa och bank</i>		841	829
Summa Omsättningstillgångar		2 814 200	2 465 877
Summa Tillgångar		43 348 291	43 539 426

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		104 274	104 274
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 469 087	1 474 548
Summa Bundet eget kapital		1 573 361	1 578 822

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 306 146	1 881 764
Årets resultat		95 282	418 920
Summa Fritt eget kapital		2 401 428	2 300 684

Summa Eget kapital		3 974 789	3 879 507
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	33 462 647	25 857 811
Summa Långfristiga skulder		33 462 647	25 857 811

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 985 000	12 937 336
Leverantörsskulder		82 782	104 384
Skatteskulder		12 207	12 922
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	19 061	16 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	811 805	731 021
Summa Kortfristiga skulder		5 910 855	13 802 109

Summa Skulder		39 373 502	39 659 920
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 348 291	43 539 426
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	737 703	901 431
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	539 459	539 459
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	539 459	539 459
Erhållen ränta	48 407	35 611
Erlagd ränta	-675 680	-500 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 889	976 093
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 501	152 743
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 105	-30 194
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-12 397	122 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	637 492	1 098 642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-347 500	-777 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-347 500	-777 500
Årets kassaflöde	289 992	321 142
Likvida medel vid årets början	2 335 975	2 014 833
Likvida medel vid årets slut	2 625 967	2 335 975

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	4 783 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	3 713 616	3 582 148
	IMD-el	162 577	228 036
	Årsavgift bostad TV/bredband	70 980	67 860
	Årsavgifter lokaler	125 416	120 972
	IMD-el lokaler	31 002	15 747
	Årsavgift bostad TV/bredband - lokaler	2 184	2 088
	Hyror bostäder	61 800	61 800
	Hyror förråd	7 992	5 992
	Övriga primära intäkter	18 162	19 330
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 193 729	4 103 973
	Hysesbortfall	-2 058	-1 992
	<i>Summa</i>	-2 058	-1 992
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 191 671	4 101 981

I årsavgiften ingår värme och vatten. IMD-el debiteras enligt förbrukning. Bredbandsavgiften debiteras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	60
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	0	60

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-302 826	-271 787
	Snö och halk-bekämpning	-39 768	-54 328
	Reparationer	-229 988	-314 617
	Planerat underhåll	-337 461	-30 000
	El	-305 012	-317 179
	Uppvärmning	-652 735	-614 831
	Vatten	-227 947	-217 864
	Sophämtning	-39 291	-61 416
	Fastighetsförsäkring	-78 646	-74 343
	Kabel-TV och bredband	-116 517	-114 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 960	-116 790
	Förvaltningsavtalskostnader	-127 409	-108 845
	Övriga driftkostnader	-7 005	-8 235
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 587 564	-2 304 272
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 338	-1 297
	Administrationskostnader	-38 689	-59 534
	Extern revision	-17 975	-12 850
	Medlemsavgifter	-27 805	-27 805
	Föreningsverksamhet	-11 840	-9 899
	Övriga förvaltningskostnader	-11 616	-13 170
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 264	-124 555
Not 6	Arvode	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-131 750	-131 250
	Revisionsarvode	-5 850	-15 750
	Övriga arvoden till valberedning och vaktmästare	-42 710	-51 900
	Sociala avgifter	-28 371	-33 425
	<i>Summa Arvode</i>	-208 681	-232 325

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 633 835	29 633 835
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 692 930	22 692 930
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 326 765	52 326 765
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 253 716	-10 714 257
	Årets avskrivningar	-539 459	-539 459
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 793 174	-11 253 716
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 533 591	41 073 049
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	958 000	945 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	132 000	139 000
	<i>Summa</i>	65 490 000	57 484 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 133 000	41 133 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 133 000	41 133 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Avräkningskonto hos HSB Malmö samt	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Avräkningskonto hos HSB Malmö samt</i>		
	Avräkningskonto HSB	725 126	735 146
	Skattekonto	82 349	11 269
	<i>Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö samt</i>	807 475	746 415

Not 10	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 469 087	1 474 548
--------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 469 087	1 474 548
---------------------------------------	------------------	------------------

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
---------------	---	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,55%	2027-07-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB	3,55%	2025-12-30	1 477 500	15 000
Swedbank Hypotek AB	2,82%	2028-10-25	6 802 336	0
Swedbank Hypotek AB	1,6%	2031-11-25	10 615 000	110 000
Swedbank Hypotek AB	1,26%	2026-11-25	10 615 000	110 000
Swedbank Hypotek AB	2,6%	2026-06-18	3 287 500	150 000
Swedbank Hypotek AB	3,58%	2028-06-21	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,37%	2027-12-22	1 150 311	0

Långfristig del	33 462 647
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	4 765 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 985 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	385 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 540 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	10 065 000
---	------------

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,11%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 36 522 647 kr.

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	15 000	15 000
--------------	--------	--------

Momsskuld	4 061	0
-----------	-------	---

Källskatt	0	1 206
-----------	---	-------

Övriga kortfristiga skulder	0	240
-----------------------------	---	-----

<i>Summa Övriga skulder</i>	19 061	16 446
-----------------------------	---------------	---------------

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	320 878	327 481
	Upplupna räntekostnader	112 942	99 964
	Övriga upplupna kostnader- bl.a. arvode, el, värme, vatten	377 985	303 576
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	811 805	731 021

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 10 november 2025
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.

Åke Elofsson
Ordförande

Janet Larsson

Thomas Mortensson

Tarras Jibert

Eva Strandberg

Lars Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gunilla Hansson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö, org.nr. 746000-5262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831. 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 31a augusti 2024/25 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Tapperheten 4 i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Hansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 4 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åke Elofsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 10:29:33



Janet Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 13:55:35



Thomas Mortensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 14:56:13



Tarras Jibert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 10:54:57



Eva Strandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 14:46:53



Lars Ingvar Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 19:00:12



Gunilla Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 13:19:25



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 14:36:38



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 4 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 13:17:39



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 14:36:16



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.