



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 7 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 7 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5304 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 2024-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun. Tomträttsavgäld 157 476 kr/år tom 2029-01-01.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 7	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	99
1	förråd	35
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 252
Totalt 42 objekt		2 386

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Tell	Ordförande	2014-09-08	
Irvana Krpo	Ledamot	2017-01-24	
Romina Nilsson	Ledamot	2021-01-21	2024-02-15
Annika Greij	HSB-ledamot	2021-03-25	2024-09-25
Victor Borgström	Ledamot	2021-01-21	2024-02-15
Carlos Crespo Lopez	Ledamot	2023-02-13	
Herman Söderberg	Ledamot	2024-02-15	
Fredrik Stenqvist	Ledamot	2021-01-21	2024-02-15
Rebecka Jönsson-Svensson	Ledamot	2023-02-13	
Petter Forkstam	HSB-ledamot	2024-09-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irvana Krpo.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Tell, Irvana Krpo, Carlos Crespo Lopez och Rebecka Jönssons-Svensson.

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

Valberedning har varit: Rita Wahlberg (sammankallande) och Ana Vukovcan, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-25. På stämman deltog 12 medlemmar varav 11 röstberättigade.
Extrastämma hölls 2024-03-21 för antagandet av nya stadgar. På extrastämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.
Stämman beslutade att godkänna stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%. Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01.

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 2024-05-02. Vid besiktningen framkom att tvättstugan och toaletten utanför behöver fräschas upp.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2023 Byte av styr- och reglercentral
- 2024 OVK tillsyn och rensning av kanaler
- 2024 Statusbesiktning av skyddsrum



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Ändamål
2017	Fasadrenovering
2017	Hissar bytta i trappa A och D
2018	Relining av avloppsstammar
2022	IMD el och gemensamt internet
2022	Staket och grillplats
2022	Hiss ombyggd i trappa B
2023	Skorstenshuvar med gallerskydd

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Hiss trappa C ska renoveras eller byggas om.
- Statusbedömning av värmeledningsrör.
- Statusbedömning av inglasning av balkonger.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och egna medel.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför:

Fasta kostnader för el, värme och vatten höjs med jämna mellanrum samt rådande ränteläge är några osäkerhetsfaktorer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	218	148	220	303	195
Skuldsättning, kr/kvm	2 348	2 388	2 428	2 468	2 504
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 488	2 530	2 572	2 615	2 653
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	313	302	269	229	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 041	974	967	900	834
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	93	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 113	1 026	983	922	823
Nettoomsättning, tkr	2 515	2 353	388	2 141	1 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	58	-3	408	62
Soliditet, %	38	37	37	37	34

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

olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. IMD-el och bredbandsavgiften ingår i beräkningen.

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	52 630	0	0	52 630
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 985 583	0	-119 029	1 866 554
S:a bundet eget kapital, kr	2 038 213	0	-119 029	1 919 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 588 229	57 587	119 029	1 764 845
Årets resultat, kr	57 587	-57 587	-48 733	48 733
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 645 816	0	70 296	1 813 578
S:a eget kapital, kr	3 684 029	0	-48 733	3 732 762

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 236 029 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	1 645 816
Årets resultat, kr	48 733
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	236 029
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 813 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 813 578

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

2 514 576

2 352 975

Övriga intäkter

3

141 129

94 883

2 655 705**2 447 858****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-81 227

-171 120

Planerat underhåll

5

-236 029

-32 488

Fastighetsavgift/skatt

-75 420

-73 868

Driftskostnader

6

-1 196 033

-1 156 225

Tomträttsavgäld t.o.m. 2029-01-01

-157 476

-157 486

Övriga kostnader

7

-206 398

-147 276

Personalkostnader

8

-127 417

-150 173

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-338 749

-338 749

-2 418 749**-2 227 385****Rörelseresultat****236 956****220 473****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 323

4 215

Räntekostnader och liknande resultatposter

-209 547

-167 102

-188 224**-162 887****Årets resultat****48 733****57 587**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	7 646 666	7 985 416
		7 646 666	7 985 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 647 166	7 985 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		931 085	1 033 315
Övriga fordringar	11	18 037	127 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 973	121 893
		1 080 095	1 282 421
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 100 000	700 000
		1 100 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		2 180 095	1 982 421
SUMMA TILLGÅNGAR		9 827 261	9 968 337

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 630	52 630
Fond för yttre underhåll	13	1 866 554	1 985 583
		1 919 184	2 038 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 764 845	1 588 229
Årets resultat		48 733	57 587
		1 813 578	1 645 816
Summa eget kapital		3 732 762	3 684 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 249 000	3 408 482
Summa långfristiga skulder		1 249 000	3 408 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 352 978	2 288 836
Leverantörsskulder		53 346	32 284
Aktuella skatteskulder		7 138	6 174
Övriga skulder		180	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	431 857	548 292
Summa kortfristiga skulder		4 845 499	2 875 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 827 261	9 968 337

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

48 733

57 587

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

338 749

338 749

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****387 482****396 336****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

100 096

-77 723

Förändring av kortfristiga skulder

-94 469

162 517

Kassaflöde från den löpande verksamheten**393 109****481 130****Finansieringsverksamheten**

Amortering lån

-95 340

-95 340

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-95 340****-95 340****Årets kassaflöde****297 769****385 790****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 733 315

1 347 525

Likvida medel vid årets slut**2 031 084****1 733 315**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,25 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 078 406 kr (fg år 1 078 406 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. IMD-el debiteras separat efter förbrukning.
Bredbandsavgiften aviseras separat.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 140 868	2 034 666
Hysesintäkter lokaler	171 252	158 764
El moms	121 336	78 425
Bredband	81 120	81 120
	2 514 576	2 352 975

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter ej moms	82 384	0
Påminnelseavgift	180	240
Andrahandsuthyrning	5 576	5 116
Överlåtelseavgift	4 179	2 521
Pantförskrivningsavgift	10 212	10 100
Pantförskrivningsavgift	573	1 449
Erhållna bidrag - elstöd	0	75 465
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	13 435	0
Ersättning från försäkringsbolag	24 601	0
Öresavrundning	-11	-8
	141 129	94 883

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	6 000
Löpande UH, VA/sanitet	0	5 981
Löpande UH, värme	3 751	0
Löpande UH el/tele	8 766	3 192
Reparationer hissar	58 619	45 477
Löpande UH av markytor	7 491	6 508
Reparation försäkringsärende	0	102 535
Löpande UH, övrigt	0	1 426
Löpande UH av gemensamma utrymmen	2 600	0
	81 227	171 119

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh hissar	0	32 488
Planerat uh ventilation	39 779	0
Planerat uh el/tele	76 250	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	120 000	0
	236 029	32 488

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och övriga avtal	271 448	262 743
Elavgifter för drivkraft och belysning	179 310	185 951
Uppvärmning, fjärrvärme	427 499	420 962
Vatten och avlopp / VA	140 913	114 327
Sophämtning, avfall, renhållning	43 734	45 419
Fastighetsförsäkringar, kabel-TV och bredband	133 129	126 824
	1 196 033	1 156 226

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	97 878	83 055
Revisionsarvoden	12 225	10 400
Övriga externa kostnader	96 295	53 821
	206 398	147 276

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode inkl. ers till suppleanter	91 438	108 689
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
	97 438	114 689
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 979	35 484
	29 979	35 484
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	127 417	150 173

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 069 368	15 069 368
Nyanskaffning - renovering hiss		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 069 368	15 069 368
Ingående avskrivningar	-7 083 952	-6 745 203
Årets avskrivningar	-338 749	-338 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 422 701	-7 083 952
Utgående redovisat värde	7 646 667	7 985 416
Taxeringsvärden bostäder och lokaler	20 149 000	20 149 000
Taxeringsvärden mark - bostäder och lokaler	10 873 000	10 873 000
	31 022 000	31 022 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	18 037	127 213
	18 037	127 213

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 440	3 084
Övriga kostnader- försäkring, tomträttsavgäld, service m.m.	123 533	118 809
	130 973	121 893

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 985 583	1 973 071
Avsättning	117 000	45 000
Ianspråktagande	-236 029	-32 488
	1 866 554	1 985 583

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 180 000	9 180 000
	9 180 000	9 180 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	3,800	2024-12-01	3 408 482	3 482 082
Stadshypotek	3,720	2026-03-30	1 261 000	1 273 000
Stadshypotek	3,805	2025-05-26	932 496	942 236
			5 601 978	5 697 318

Not 16 Skulder till kreditinstitut

1 249 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 95 340 kr

Beräknad skuld om 5 år 5 125 278 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 352 978	2 288 836
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 249 000	3 408 482
	5 601 978	5 697 318

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	29 898	27 137
Övriga uppl. kostnader - arvode, fastighetsskötsel, el, värme	197 834	313 951
Förutbetalda hyror och avgifter	204 127	207 204
	431 859	548 292

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen:

Malmö

Per Tell

Petter Forkstam

Irvana Krpo

Herman Söderberg

Rebecka Jönsson Svensson

Carlos Crespo López

Vår revisionsberättelse har lämnats.
Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Midhall
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 7 , org.nr. 746000-5304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 7 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 7 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Midhall
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 7 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER TELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 15:34:05



REBECKA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 20:50:06



IRVANA KRPO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 18:59:50



HERMAN SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 09:08:44



CARLOS CRESPO LOPEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 17:33:10



PETTER FORKSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 06:23:29



ASTRID MIDHALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 12:39:41



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 08:28:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 7 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ASTRID MIDHALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 12:39:08



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 08:28:08



HSB – där möjligheterna bor

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.