



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i
Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5346 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 2024-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 3	2017-05-22	1948
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
12	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 188
Totalt 52 objekt		2 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	3,53 / 100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Olle Andersson	Ordförande	2021-04-08
Eva Nordbeck	Ledamot	2021-02-13
Marianne Berg	Ledamot	2022-02-08
Susanne Åkesson	Ledamot	2021-02-03
Elisabeth Pålsson	Ledamot	2023-01-23
Henrik Andersson	Ledamot	2021-02-03
Hillevi Elizabe House	Ledamot	2021-02-03
Marie Holmgren	Suppleant	2024-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Andersson, Henrik Andersson, Hillevi House, Elisabeth Pålsson, Susanne Åkesson, Marie Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Åkesson, Elisabeth Pålsson, Hillevi Elizabe House och Olle Andersson.

Revisorer har varit: Jörgen Persson och Anders Johansson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Klevemark (sammankallande) och Ivan Nicholas Smith, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-10. På stämman deltog 17 medlemmar, inga med fullmakt. Totalt antal röstberättigade var 16 (det var alltså två från en lägenhet som deltog). Extrastämman hölls 2024-04-17. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-31.

Underhåll

Under året har föreningen målat om trapphuset samt bytt ut flera maskiner i tvättstugorna. Styrelsen har även tagit fram ett förfrågningsunderlag gällande byte av värmeledningar och radiatorer. Samtidigt beslutade styrelsen att pausa kommande investeringar i fastigheten såsom byte av värmeledningar och hissar. Orsaken är att de höga räntorna medför stora kostnader och därmed stora avgiftshöjningar för medlemmarna. Styrelsen valde därför att skjuta fram de dyraste investeringarna minst fem år fram i underhållplanen för att inte dra på sig ytterligare skulder och ökade räntekostnader.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 996 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna.

Styrelsen har för avsikt att inte höja avgiften de kommande åren, då investeringarna är pausade och det inte finns något behov av att öka intäkterna. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga större förändringar i styrelsesammansättningen.

Väsentliga avtal

Städning utförs av Kia Kvalitetsstäd AB. Fastighetsskötseln sköts av Bröderna Håkansson's Fastighetsservice.

Internetabonnemang är tecknat med Ownit. El har föreningen genom HSB:s gemensamma avtal. Fastighetens leverantör av el och fjärrvärme är E.ON.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ökade räntekostnader kan tynga ned föreningens ekonomi vilket gör att kommande investeringar får skjutas upp ännu längre fram i tiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Tak- och fasadrenovering
2017	Friköpt tomten ifrån Malmö stad
2019	Föreningslokalen renoverad 2019
2020	Filmning och spolning av stammar och bottenavlopp
2020	OVK
2021	Relining av bottenavloppen
2022	Ommålning av trapphuset

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

Inga planerade investeringar kommande 5 åren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	227	244	297	341	348
Skuldsättning, kr/kvm	6 085	6 176	6 451	5 994	6 085
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 085	6 176	6 451	5 994	6 085
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	284	259	231	213	200
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 049	1 079	1 047	1 042	1 017
Nettoomsättning, tkr	2 273	2 273	2 273	2 273	2 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	-159	294	426	450
Soliditet, %	28	27	27	27	25

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. I beräkningen ingår bredbandsavgiften.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 200	0	0	51 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 941 847	0	158 000	2 099 847
S:a bundet eget kapital, kr	1 993 047	0	158 000	2 151 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 302 280	-158 840	-158 000	2 985 441
Årets resultat, kr	-158 840	158 840	-139 170	139 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 143 440	0	-297 170	3 124 611
S:a eget kapital, kr	5 136 487	0	-139 170	5 275 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 143 441
Årets resultat, kr	139 170
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 124 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 124 611

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

2 272 884

2 272 884

Övriga intäkter

3

21 256

88 183

2 294 140**2 361 067****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-117 001

-184 354

Planerat underhåll

5

0

-335 038

Fastighetsavgift/skatt

-65 200

-63 560

Driftskostnader

6

-974 805

-913 172

Övriga kostnader

7

-158 899

-210 391

Personalkostnader

8

-121 110

-120 694

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-356 636

-356 636

-1 793 651**-2 183 845****Rörelseresultat****500 489****177 222****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

31 091

16 676

Räntekostnader och liknande resultatposter

-392 409

-352 737

-361 318**-336 061****Årets resultat****139 170****-158 840**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 686 134	17 042 771
		16 686 134	17 042 771
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 542	1 542
		1 542	1 542
Summa anläggningstillgångar		16 687 676	17 044 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avtalsplacerade inbetalningar		4 360	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 143 043	1 094 750
Övriga fordringar	11	25 002	25 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 565	32 395
		1 212 970	1 152 438
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar hos HSB Malmö		1 200 000	900 000
		1 200 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		2 412 970	2 052 438
SUMMA TILLGÅNGAR		19 100 646	19 096 751

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 200	51 200
Fond för yttre underhåll	13	2 099 847	1 941 847
		2 151 047	1 993 047
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 985 441	3 302 280
Årets resultat		139 170	-158 840
		3 124 611	3 143 440
Summa eget kapital		5 275 658	5 136 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 350 000	10 781 036
Summa långfristiga skulder		5 350 000	10 781 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 963 920	2 732 884
Förskott från kunder		4 360	0
Leverantörsskulder		49 899	20 655
Aktuella skatteskulder		6 229	8 142
Övriga skulder - påminnelser		60	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	450 520	417 427
Summa kortfristiga skulder		8 474 988	3 179 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 100 646	19 096 751

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		139 170	-158 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		356 636	356 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		495 806	197 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 239	-28 937
Förändring av kortfristiga skulder		1 264 726	21 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 748 293	190 511
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-1 400 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 400 000	-600 000
Årets kassaflöde		348 293	-409 489
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 994 750	2 404 239
Likvida medel vid årets slut		2 343 043	1 994 750

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 46 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 2,13 %.

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 1 535 834 kr (fg år 1 535 834 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och vatten. Bredbandsavgiften debiteras separat.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 179 764	2 179 764
Hysesintäkter p-platser, ej moms	36 000	36 000
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	57 120	57 120
	2 272 884	2 272 884

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter, överlåtelse- och pantavgifter	13 072	64 587
Erhållna bidrag - elstöd	0	23 596
Andrahandsuthyrning	3 824	0
Övriga ersättningar och intäkter	4 360	0
	21 256	88 183

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH av gemensamma utrymmen	4 021	1 275
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	6 664	33 156
Reparationer av installationer	13 562	0
Reparationer, VA/sanitet	0	26 029
Löpande UH, värme	28 671	0
Löpande UH, ventilation	2 185	8 822
Löpande UH el/tele	11 375	6 585
Löpande UH hissar	8 738	28 131
Löpande UH av byggnader utvändigt	2 244	0
Reparation av markytor	32 620	8 592
Reparation försäkringsärende	2 771	64 872
Löpande UH, övrigt	0	2 336
Löpande UH bostäder	4 150	4 556
	117 001	184 354

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	95 568
Planerat uh bostäder	0	239 470
	0	335 038

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	11 486	20 381
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	17 646	16 293
Snörenhållning	3 640	875
Fastighetsskötsel, grundavtal	106 635	105 140
Städ, grundavtal	42 653	39 246
Elavgifter för drivkraft och belysning	83 693	82 527
Uppvärmning, fjärrvärme	393 578	369 502
Vatten	143 845	114 593
Sophämtning o container	41 273	53 270
Fastighetsförsäkringar	40 284	36 782
Brandskydd	165	0
TV	20 452	19 802
Bredband	65 440	54 760
Obligatoriska besiktningkostnader	4 015	0
	974 805	913 171

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	88 240	81 706
Revisionsarvoden	11 725	10 800
Övriga externa kostnader	58 934	117 885
	158 899	210 391

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 950	78 550
Revisionsarvode/valberedningsarvode	9 241	15 749
	95 191	94 299
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 919	26 395
	25 919	26 395
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	121 110	120 694

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	16 706 903	16 706 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 706 903	16 706 903
Ingående avskrivningar	-7 164 606	-6 807 970
Årets avskrivningar	-356 636	-356 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 521 242	-7 164 606
Mark	7 500 475	7 500 475
Utgående värde mark	7 500 475	7 500 475
Utgående redovisat värde	16 686 136	17 042 772
Taxeringsvärden byggnader	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	29 000 000	29 000 000
Bokfört värde byggnader	9 185 661	9 542 297
Bokfört värde mark	7 500 475	7 500 475
	16 686 136	17 042 772

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 042	1 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 542	1 542
Utgående redovisat värde	1 542	1 542

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	25 002	25 293
	25 002	25 293

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 373	9 348
Övriga kostnader - försäkring, kabel-TV, hissbesiktning	25 192	23 047
	40 565	32 395

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 941 847	2 162 885
Avsättning	158 000	114 000
Ianspråktagande	0	-335 038
	2 099 847	1 941 847

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 954 284	14 954 284
	14 954 284	14 954 284

Not 15 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	3,95	2025-08-28	1 200 000	0
SEB Bolån	4,43	2024-12-28	1 332 884	1 332 884
Swedbank Hypotek	2,67	2027-02-25	5 550 000	5 750 000
Swedbank Hypotek	4,64	2025-08-25	2 227 560	2 227 560
Swedbank Hypotek	2,17	2024-09-25	3 003 476	3 003 476
Swedbank Hypotek	0,91	2024-08-23	0	1 200 000
			13 313 920	13 513 920

Not 16 Skulder till kreditinstitut
7 963 920 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 200 000 kr. Inplanerad amortering år 2024/2025 200 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 12 313 920 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 963 920	2 732 884
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 350 000	10 781 036
	13 313 920	13 513 920

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	63 078	45 900
Övriga upplupna kostnader - arvode, el, värme m.m.	203 004	182 091
Förutbetalda hyror och avgifter	184 438	189 434
	450 520	417 425

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen och revisorer.

Malmö

Olle Slonawski
Ordförande

Susanne Åkesson

Hillevi House

Henrik Andersson

Marianne Berg

Eva Nordbeck

Elisabeth Pålsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Persson
Av föreningen utsedd revisor

Anders Johansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö , org.nr. 746000-5346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Persson
Av föreningen vald revisor

Anders Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 09:58:47



ELISABETH PÅLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 08:38:40



HENRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 19:55:40



SUSANNE ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 15:47:35



MARIANNE BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 23:03:09



EVA NORDBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 19:54:11



HILLEVI ELIZABE HOUSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 12:16:12



JÖRGEN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 12:48:42



ANDERS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 11:27:33



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 09:13:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 12:46:18



ANDERS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 11:28:44



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 09:11:16



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.