



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5122 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 2 (förvärvsdatum avser köp av mark)	2022-06-16	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. 2023-12-31, förlängt till perioden 24-01-01 – 24-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2188
Totalt 58 objekt		2188

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Jönsson	Ordförande	2022-12-22	
Bengt Jönsson	Ledamot	2017-06-18	
Susan Schöler	Ordförande	2021-06-27	2022-12-22
Susan Schöler	Ledamot	2020-05-06	2023-05-09
Margareta Ragnarsson	Ledamot	2023-06-15	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2021-12-30	2023-05-09
Carolina Lilja	Ledamot	2021-06-27	
Ina Pettersson	Ledamot	2021-06-27	2023-05-09
Karin Amador	Ledamot	2023-04-07	
Emy Arnekull	Ledamot	2023-04-07	
Julia Blank	Ledamot	2021-06-27	2022-12-22
Benny Roth	Suppleant	2020-05-06	2022-12-22
Elin Lilja	Suppleant	2023-04-07	
Victoria Secka	Suppleant	2022-12-22	
Safiye Salih	Suppleant	2021-06-27	2023-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carolina Lilja, Karin Amador samt Victoria Secka.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Jönsson, Carolina Lilja , Emy Arnekull och Karin Amador.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Marie Silfverberg (sammankallande) och Kajsa Hägg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-13. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Ingen extrastämma har hållits.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Årsavgiften kommer att höjas med 6% fr.o.m. 2024-01-01

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 2023-11-20.

Maskiner I Tvättstuga II Byttes ut mot energisnåla

Porttelefoner byttes ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Fönster, balkonger samt Värmecentral och tappvattenledningar bytta.
1996	El byttes till jordad
2000	Samtliga lägenhetsdörrar bytta
2002	Tak lades om, skorstenar omfogades, taksäkerhet uppdaterades
2003	Mangelrum konverterat till Tvättstuga II
2007	Tvättstuga I 2 tvättmaskiner + Torktumlare bytta
2011	Värmecentral samt radiatorer i alla lägenheter och gemensamma utrymmen bytta
2012	Trapphus ommålade
2013	Fasad omfogad
2018	Belysning i Trapphus och gemensamma utrymmen bytt.
2019	Avloppstammar & stick relining
2020	Skärmtak renoverade, stuprör bytta, skorstenar omfogade

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

Årtal	Ändamål
23-24	Nya grindar
24-25	Ommålning Trapphus
25-26	Byte entrepartrier

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	107	152	140	174	110
Skuldsättning, kr/kvm	7 514	7 521	2 043	2 050	2 057
Räntekänslighet, %	9	10	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	241	222	208	203	207
Driftskostnad, kr/kvm	756	671	621	568	603
Årsavgifter, kr/kvm	795	767	745	723	698
Totala intäkter, kr/kvm	864	823	761	742	713
Nettoomsättning, tkr	1 793	1 704	1 655	1 607	1 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	-398	61	-228	125	144
Soliditet, %	7	9	24	27	26

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	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	1 950 400	0	-319 564	1 630 836
S:a bundet eget kapital, kr	2 001 600	0	-319 564	1 682 036
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-458 579	61 383	319 564	-77 633
Årets resultat, kr	61 383	-61 383	-397 992	-397 992
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-397 196	0	-78 428	-475 625
S:a eget kapital, kr	1 604 404	0	-397 992	1 206 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 413 564 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	-397 197
Årets resultat, kr	-397 992
Reservation till underhållsfond, kr	-94 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	413 564
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-475 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-475 625

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

Resultaträkning

Not

2022-09-01
-2023-08-312021-09-01
-2022-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

1 793 055

1 704 087

Övriga intäkter

3

96 521

96 612

1 889 576**1 800 699****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-34 298

-59 380

Planerat underhåll

5

-413 564

-22 500

Fastighetsavgift/skatt

-63 560

-60 760

Driftskostnader

6

-886 322

-850 819

Övriga kostnader

7

-163 166

-224 532

Personalkostnader

8

-85 868

-66 738

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-219 032

-249 434

Tomträttsavgäld

9

0

-138 401

-1 865 810**-1 672 564****Rörelseresultat****23 766****128 135****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 183

817

Räntekostnader och liknande resultatposter

-422 942

-67 569

-421 759**-66 752****Årets resultat****-397 992****61 383**

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 043 466	17 262 499
		17 043 466	17 262 499
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		17 044 966	17 263 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		997 991	1 426 552
Övriga fordringar	12	4 976	4 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 283	81 728
		1 031 250	1 513 255
Summa omsättningstillgångar		1 031 250	1 513 255
SUMMA TILLGÅNGAR		18 076 216	18 777 254

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 200	51 200
Fond för yttre underhåll	14	1 630 836	1 950 400
		1 682 036	2 001 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-77 633	-458 579
Årets resultat		-397 992	61 383
		-475 625	-397 196
Summa eget kapital		1 206 411	1 604 404
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 425 720	13 440 720
Summa långfristiga skulder		10 425 720	13 440 720
Kortfristiga skulder			
Medlemmars reparationsfond/inre fond		16 027	16 027
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 015 000	3 015 000
Leverantörsskulder		18 267	41 714
Aktuella skatteskulder		8 142	5 749
Övriga skulder		240	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	386 409	653 340
Summa kortfristiga skulder		6 444 085	3 732 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 076 216	18 777 254

Kassaflödesanalys

Not

2022-09-01
-2023-08-312021-09-01
-2022-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-397 992

61 383

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

219 032

249 434

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-178 960****310 817****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

53 444

-7 110

Förändring av kortfristiga skulder

-288 045

394 006

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-413 561****697 713****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-11 861 770

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-11 861 770****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

12 000 000

Amortering av lån

-15 000

-15 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-15 000****11 985 000****Årets kassaflöde****-428 561****820 943****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 426 552

605 609

Likvida medel vid årets slut**997 991****1 426 552**

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 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 2,04 %.

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 109 050 kr (fg år 109 050 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 739 868	1 678 212
Hysesintäkter p-platser, ej moms	53 187	25 875
	1 793 055	1 704 087

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Bredbandsabonnemang	81 120	81 120
Överlåtelseavgift /pantavgifter	10 828	8 135
Andrahandsuthyrningar	4 218	7 066
Övriga intäkter	355	291
	96 521	96 612

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 206	4 298
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	3 759	8 011
Reparationer, VA/sanitet	6 414	0
Reparationer el/tele	3 338	39 692
Reparationer av byggnader utvändigt	6 431	0
Reparation av markytor	13 150	2 362
Reparation försäkringsärende	0	4 750
Reparation, övrigt	0	268
	34 298	59 381

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	12 244	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	22 500
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	274 673	0
Planerat UH av installationer	126 647	0
	413 564	22 500

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	5 818	13 061
Snörenhållning	4 688	6 400
Fastighetsskötsel, grundavtal	69 415	64 005
Städ, Grundavtal	59 503	55 722
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	1 250	1 250
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-712	7 224
Elavgifter för drivkraft och belysning	61 165	62 456
Uppvärmning, fjärrvärme	345 114	324 774
Vatten	120 094	98 769
Sophämtning	71 872	74 461
Väghållning	8 062	6 500
Fastighetsförsäkringar	36 782	35 112
Kabel-TV och bredband	101 084	100 885
Övriga fordonskostnader	0	200
Trädgårdsskötsel, grundavtal	2 187	0
	886 322	850 819

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	92 273	88 722
Revisionsarvoden	11 025	10 400
Övriga externa kostnader	59 868	125 410
	163 166	224 532

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	51 940	34 000
Revisionsarvode / arvode valberedning	4 860	3 000
Ersättningar vicevärd	10 000	14 998
	66 800	51 998
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 868	14 540
Premier arbetsmarknadsförsäkring	200	200
	19 068	14 740
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	85 868	66 738

Not 9 Tomträttsavgälder

Tomtköp 2022-08-15

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Tomträttsavgälder t.o.m. 2022-08-14	0	138 401
	0	138 401

Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 197 662	12 197 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 197 662	12 197 662
Ingående avskrivningar	-6 796 933	-6 547 500
Årets avskrivningar	-219 032	-249 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 015 965	-6 796 934
Mark - årets inköp 2022-08-15	11 861 770	11 861 770
Utgående värde mark	11 861 770	11 861 770
Utgående redovisat värde	17 043 467	17 262 498
Taxeringsvärden byggnader	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	28 400 000	28 400 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	4 976	4 915
	4 976	4 915

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	622	546
Förutbetalda kostnader - försäkring, tomträttsavgäld m.m.	27 660	81 183
	28 282	81 729

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 950 400	1 880 900
Avsättning	94 000	92 000
Ianspråktagande	-413 564	-22 500
	1 630 836	1 950 400

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 456 000	6 524 000
	16 456 000	6 524 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	1,16	2028-09-30	3 111 700	3 111 700
Stadshypotek	1,25	2025-06-30	1 329 020	1 344 020
SBAB	2,98	2024-07-09	3 000 000	3 000 000
SBAB	3,04	2025-07-09	3 000 000	3 000 000
SBAB	4,69	2024-08-15	3 000 000	3 000 000
SBAB	3,01	2026-07-09	3 000 000	3 000 000
			16 440 720	16 455 720

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 015 000 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 15 000 kr.
Beräknad skuld om 5 år 16 365 720 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 015 000	3 015 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	10 425 720	13 440 720
	16 440 720	16 455 720

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	75 882	23 402
Förutbetalda hyror och avgifter	165 423	148 106
Upplupna kostnader-arvode, revision, el, värme m.m.	145 104	107 063
Upplupna kostnader lagfart och pantbrevsavgift	0	374 770
	386 409	653 341

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

Malmö

Bengt Jönsson

Carolina Lilja

Emy Arnekull

Margareta Ragnarsson

Karin Amador

Vår revisionsberättelse har lämnats
Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jacob Gustavsson
Revisor vald av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö, org.nr. 746000-5122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 31 augusti 2023 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. Revisorerans 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.

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 2 i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jacob Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-18 kl. 19:26:47



EMY ARNEKULL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-18 kl. 12:19:08



MARGARETA RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 21:28:22



CAROLINA LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 19:35:43



KARIN AMADOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-18 kl. 16:31:38



TRULS JACOB GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-22 kl. 20:18:25



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-23 kl. 11:57:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TRULS JACOB GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-22 kl. 20:13:32



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-23 kl. 11:55:10



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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

[illegible]

[illegible]

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

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

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