



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 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 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 2	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 188
Totalt 58 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, anslutna till HSB Bolina
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Jönsson	Ordförande	2022-12-22	
Margareta Ragnarsson	Ledamot	2023-06-15	2024-07-16
Carolina Lilja	Ledamot	2021-06-27	
Karin Amador	Ledamot	2023-04-07	
Emy Arnekull	Ledamot	2023-04-07	
Elin Lilja	Suppleant	2023-04-07	
Victoria Secka	Suppleant	2022-12-22	2024-04-10
Kajsa Hägg	Suppleant	2024-04-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Lilja, Emy Arnekull och Bengt Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten exklusive årsstämma, konstituerande möte, budgetmöte och extrastämma.

Firman tecknas två i förening av Bengt Jönsson, Carolina Lilja, Karin Amador och Emy Arnekull.

Revisorer har varit: Jacob 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 2024-02-19. På stämman deltog femton personer deltog vid stämman varav endast tolv var röstberättigade. Ingen var representerad med fullmakt.

Extrastämma hölls den 25:e april 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% 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 2024-10-21.

Under året byttes ut:

Maskiner i Tvättstuga II byttes mot energisnåla i december 2022

Porttelefoner byttes våren 2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Åtgärd
2023-2024	Nya grindar byttes under våren
2024-2025	Ommålning Trapphus
2025-2026	Byte entrepartrier

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 9 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	75	107	152	140	174
Skuldsättning, kr/kvm	7 507	7 514	7 521	2 043	2 050
Räntekänslighet, %	9	9	9	3	3
Energikostnad, kr/kvm	259	241	222	208	203
Årsavgifter, kr/kvm	875	832	804	745	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	937	864	823	761	742
Nettoomsättning, tkr	1 997	1 874	1 785	1 655	1 607
Resultat efter finansiella poster, tkr	-200	-398	61	-228	125
Soliditet, %	6	7	9	24	27

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.

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	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	1 630 836	0	-46 778	1 584 058
S:a bundet eget kapital, kr	1 682 036	0	-46 778	1 635 258
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-77 633	-397 992	46 778	-428 847
Årets resultat, kr	-397 992	397 992	-200 246	-200 246
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-475 625	0	-153 468	-629 093
S:a eget kapital, kr	1 206 411	0	-200 246	1 006 165

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 778 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	-475 625
Årets resultat, kr	-200 246
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-629 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-629 093

Årets negativa resultat beror på stora räntekostnader och en större post planerat underhåll. Förhoppningen är att räntekostnaderna nu är på väg ner. Föreningen har ett antal banklån med fasta räntor som ska omförhandlas under 2025 samt 2026. Vi kommer i samband med omförhandlingarna ytterligare arbeta för att få ner räntekostnaderna. Likviditeten är fortfarande mycket god men för att möta ökade drift -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet kan föreningen komma att höja föreningsavgiften efter 2025 med en högre procentsats än vad som gjorts tidigare år. Föreningen kommer inte behöva ta lån för att utföra kommande underhåll utan kommer använda sig av likvida medel.

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

1 996 624

1 874 175

Övriga intäkter

3

54 426

15 401

2 051 050**1 889 576****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-82 592

-34 298

Planerat underhåll

5

-177 778

-413 564

Fastighetsavgift/skatt

-65 200

-63 560

Driftskostnader

6

-964 427

-886 322

Övriga kostnader

7

-210 356

-163 166

Personalkostnader

8

-101 441

-85 868

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-219 032

-219 032

-1 820 826**-1 865 810****Rörelseresultat****230 224****23 766****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 221

1 183

Räntekostnader och liknande resultatposter

-439 692

-422 942

-430 471**-421 759****Årets resultat****-200 246****-397 992**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 824 435	17 043 466
		16 824 435	17 043 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		16 825 935	17 044 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 662	0
Avräkningskonto HSB Malmö		713 537	997 991
Övriga fordringar	11	4 320	4 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 148	28 283
		752 667	1 031 250
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
		300 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 052 667	1 031 250
SUMMA TILLGÅNGAR		17 878 602	18 076 216

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	1 584 058	1 630 836
		1 635 258	1 682 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-428 847	-77 633
Årets resultat		-200 246	-397 992
		-629 093	-475 625
Summa eget kapital		1 006 165	1 206 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	9 111 700	10 425 720
Summa långfristiga skulder		9 111 700	10 425 720
Kortfristiga skulder			
Medlemmars reparationsfond/inre fond		16 027	16 027
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 314 020	6 015 000
Leverantörsskulder		37 004	18 267
Aktuella skatteskulder		6 229	8 142
Övriga skulder		60	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	387 397	386 409
Summa kortfristiga skulder		7 760 737	6 444 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 878 602	18 076 216

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-200 246

-397 992

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

219 032

219 032

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****18 786****-178 960****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 871

53 444

Förändring av kortfristiga skulder

3 017 631

-288 045

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 030 546****-413 561****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-3 000 000

0

Amortering av lån

-15 000

-15 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 015 000****-15 000****Årets kassaflöde****15 546****-428 561****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

997 991

1 426 552

Likvida medel vid årets slut**1 013 537****997 991**

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 47 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 1,80 %.

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

I avgiften ingår vatten och värme. Bredbandsavgiften debiteras separat.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 833 000	1 739 868
Hysesintäkter p-platser	82 504	53 187
Årsavgift bostad TV/bredband	81 120	81 120
	1 996 624	1 874 175

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelseavgift /pantavgifter	9 409	10 828
Andrahandsuthyrningar	0	4 218
Övriga intäkter	45 032	360
	54 441	15 406

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen	42 002	1 206
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 620	3 759
Reparationer, VA/sanitet	1 850	6 414
Reparationer el/tele	23 222	3 338
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	6 431
Löpande UH av markytor	7 048	13 150
Reparation försäkringsärende	2 850	0
	82 592	34 298

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	12 244
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	36 250	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	274 673
Planerat uh av installationer	0	126 647
Planerat uh va/sanitet	35 500	0
Planerat uh av markytor	106 028	0
	177 778	413 564

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	7 760	5 818
Snörenhållning	7 875	4 688
Fastighetsskötsel, grundavtal	69 888	69 415
Städ, Grundavtal	80 251	59 503
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	24 698	538
Elavgifter för drivkraft och belysning	56 426	61 165
Uppvärmning, fjärrvärme	370 994	345 114
Vatten och avlopp / VA	140 270	120 094
Sophämtning	66 919	71 872
Väghållning	6 500	8 062
Fastighetsförsäkringar	40 284	36 782
Kabel-TV och bredband	88 186	101 084
Trädgårdsskötsel, grundavtal	4 374	2 187
	964 425	886 322

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	96 292	92 273
Revisionsarvoden	11 475	11 025
Övriga externa kostnader	102 589	59 868
	210 356	163 166

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	55 966	51 940
Revisionsarvode/arvode valberedning	10 669	4 860
Ersättningar vicevärd	2 500	10 000
Ersättning suppleanter	12 000	0
	81 135	66 800
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 306	18 868
Premier arbetsmarknadsförsäkring	0	200
	20 306	19 068
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	101 441	85 868

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 197 662	12 197 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 197 662	12 197 662
Ingående avskrivningar	-7 015 965	-6 796 933
Årets avskrivningar	-219 032	-219 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 234 997	-7 015 965
Mark - årets inköp 2022-08-15	11 861 770	11 861 770
Utgående värde mark	11 861 770	11 861 770
Utgående redovisat värde	16 824 435	17 043 467
Taxeringsvärden byggnader	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	28 400 000	28 400 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	4 320	4 976
	4 320	4 976

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 677	622
Förutbetalda kostnader - försäkring, tomträttsavgäld m.m.	27 471	27 660
	29 148	28 282

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 630 836	1 950 400
Avsättning	131 000	94 000
Ianspråktagande	-177 778	-413 564
	1 584 058	1 630 836

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 456 000	16 456 000
	16 456 000	16 456 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	1,16	2028-09-30	3 111 700	3 111 700
Stadshypotek	1,25	2025-06-30	1 314 020	1 329 020
SBAB	3,66	2026-07-14	3 000 000	3 000 000
SBAB	3,04	2025-07-09	3 000 000	3 000 000
SBAB	4,22	2025-08-15	3 000 000	3 000 000
SBAB	3,01	2026-07-09	3 000 000	3 000 000
			16 425 720	16 440 720

Not 16 Skulder till kreditinstitut

7 314 020 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 16 350 720 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 314 020	6 015 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 111 700	10 425 720
	16 425 720	16 440 720

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	52 669	75 882
Förutbetalda hyror och avgifter	165 299	165 423
Upplupna kostnader-arvode, revision, el, värme m.m.	169 429	145 104
	387 397	386 409

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

Malmö

Bengt Jönsson

Carolina Lilja

Emy Arnekull

Karin Amador

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
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 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. 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 2 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jacob Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2025-01-08 kl. 13:19:53



EMY ARNEKULL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 10:35:58



CAROLINA LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 15:14:11



KARIN AMADOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 11:08:14



TRULS JACOB GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 16:42:43



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 09:18:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-09 kl. 16:43:25



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 09:17:53



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.