



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tapperheten 2 i Malmö

MEMBER 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 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 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. 2025-12-31.

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

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Anders Jönsson	Ordförande	2022-12-22	
Göran Pegert	Ledamot	2025-03-07	
Carolina Lilja	Ledamot	2021-06-27	
Karin Amador	Ledamot	2023-04-07	
Emy Arnekull	Ledamot	2023-04-07	2025-03-07
Elin Lilja	Suppleant	2023-04-07	2025-03-07
Johanna Svantesson	Suppleant	2025-03-07	
Kajsa Hägg	Suppleant	2024-04-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Amador (sekreterare) och Kajsa Hägg (Suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Anders Jönsson, Göran Pegert och Karin Amador.

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

Valberedning har varit: Marie Silfverberg (sammankallande) och Markus Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-10. På stämman deltog 17 st varav 15 st var röstberättigade och 0 st med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. En årsavgiftshöjning på 5 % är inplanerad fr.o.m. 2026-01-01.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2025-10-25.

Under året byttes ut:
Reglerutrustning och cirkulationspump i värmecentral

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
2027-2028	Byte entrepartier
2028-2029	Byte dörrar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	142	75	107	152	140
Skuldsättning, kr/kvm	7 500	7 507	7 514	7 521	2 043
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 500	7 507	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	3
Energikostnad, kr/kvm	265	259	241	222	208
Årsavgifter, kr/kvm	914	875	832	804	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	96	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	957	937	864	823	761
Nettoomsättning, tkr	2 095	1 997	1 874	1 785	1 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	-200	-398	61	-228
Soliditet, %	6	6	7	9	24

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på fortsatt höga räntekostnader samt en post för planerat underhåll. Förhoppningen är att räntorna fortsätter att sjunka, även om vi inte kan räkna med att de når nivåerna före 2022. Styrelsens ambition är att vid omförhandling av lånen under de kommande åren minska räntekostnaderna. Likviditeten är fortsatt god, vilket gör att föreningen kan möta ökande drift- och räntekostnader samt samtidigt höja sparandet för framtida underhåll. Avgiftshöjningen är något högre än tidigare år. Föreningen behöver inte ta upp lån för att utföra planerat underhåll, utan kommer att använda likvida medel.

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	1 584 058	0	22 750	1 606 808
S:a bundet eget kapital, kr	1 635 258	0	22 750	1 658 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-428 847	-200 246	-22 750	-651 843
Årets resultat, kr	-200 246	200 246	-20 619	-20 619
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-629 093	0	-43 369	-672 462
S:a eget kapital, kr	1 006 165	0	-20 619	985 546

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 250 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	-629 093
Årets resultat, kr	-20 619
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-672 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-672 462

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 094 928	2 041 686
Övriga intäkter	Not 3	0	9 364
Summa Rörelseintäkter		2 094 928	2 051 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 300 132	-1 386 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 548	-114 064
Personalkostnader	Not 6	-89 354	-101 441
Avskrivningar		-219 032	-219 032
Summa Rörelsekostnader		-1 681 066	-1 820 825
Rörelseresultat		413 862	230 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 969	9 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 450	-439 692
Summa Finansiella poster		-434 481	-430 471
Resultat efter finansiella poster		-20 619	-200 246
Resultat före skatt		-20 619	-200 246
Årets resultat		-20 619	-200 246

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 605 403	16 824 435
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 605 403	16 824 435

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar **16 606 903** **16 825 935**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 153	5 662
Aktuell skattefordran		952	1 628
Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto	Not 9	900 519	717 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 735	29 148
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		942 359	754 295

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	300 000

Summa Omsättningstillgångar **1 242 359** **1 054 295**

Summa Tillgångar **17 849 263** **17 880 230**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		51 200	51 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 606 808	1 584 058
Summa Bundet eget kapital		1 658 008	1 635 258

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-651 843	-428 847
Årets resultat		-20 619	-200 246
Summa Ansamlad förlust		-672 462	-629 093

Summa Eget kapital

985 546**1 006 165**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 395 720	9 111 700
Summa Långfristiga skulder		10 395 720	9 111 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 015 000	7 314 020
Leverantörsskulder		45 692	37 004
Skatteskulder		5 826	7 857
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	16 027	16 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	385 452	387 397
Summa Kortfristiga skulder		6 467 997	7 762 365

Summa Skulder

16 863 717**16 874 065**

Summa Eget kapital och skulder

17 849 263**17 880 230**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	413 862	230 225
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	219 032	219 032
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	219 032	219 032
Erhållen ränta	9 428	8 166
Erlagd ränta	-462 500	-462 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179 821	-5 482
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 209	-6 445
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 702	42 473
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	18 493	36 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 314	30 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-15 000	-15 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 000	-15 000
Årets kassaflöde	183 314	15 546
Likvida medel vid årets början	1 013 537	997 991
Likvida medel vid årets slut	1 196 851	1 013 537

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	109 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 918 076	1 833 000
	Årsavgift bostad TV/bredband	81 120	33 800
	Hysesintäkter p-platser	93 680	92 164
	Hyror informationsöverföring	0	47 320
	Övriga primära intäkter	13 278	45 062
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 106 154	2 051 346
	Hysesbortfall	-11 226	-9 660
	<i>Summa</i>	-11 226	-9 660
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 094 928	2 041 686

I avgiften ingår vatten och värme. Bredbandsavgiften debiteras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Överlåtelseavgifter/pantavgifter	0	9 364
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	0	9 364

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-203 679	-186 972
	Snö och halk-bekämpning	-6 250	-7 875
	Reparationer	-40 977	-79 742
	Planerat underhåll	-111 250	-177 778
	Försäkringsskador	-5 962	-2 850
	El	-57 046	-56 426
	Uppvärmning	-364 929	-370 994
	Vatten	-158 005	-140 270
	Sophämtning	-54 256	-73 419
	Fastighetsförsäkring	-42 576	-40 284
	Kabel-TV och bredband	-81 374	-88 186
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 960	-65 200
	Förvaltningsavtalskostnader	-104 867	-96 292
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 300 132	-1 386 288
		2024-09-01	2023-09-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 320	-1 320
	Administrationskostnader	-21 496	-66 651
	Extern revision	-16 905	-11 475
	Konsultkostnader	-6 195	0
	Medlemsavgifter	-17 015	-17 015
	Föreningsverksamhet	-1 098	-9 125
	Övriga förvaltningskostnader	-8 520	-8 478
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 548	-114 064
		2024-09-01	2023-09-01
Not 6	Personalkostnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 359	-55 966
	Revisionsarvode	-2 382	-747
	Arvode suppleanter och valberedning	-11 175	-24 422
	Sociala avgifter	-17 439	-20 306
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-89 354	-101 441

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 197 662	12 197 662
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 861 770	11 861 770
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	24 059 432	24 059 432
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 234 997	-7 015 966
	Årets avskrivningar	-219 032	-219 032
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 454 029	-7 234 997
	Utgående redovisat värde	16 605 403	16 824 435
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	18 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	32 000 000	28 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 456 000	16 456 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	16 456 000	16 456 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500
Not 9	Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto</i>		
	Avräkningskonto HSB	896 851	713 537
	Skattekonto	3 668	4 320
	Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto	900 519	717 857

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		1 219	1 677
Förutbetalda kostnader- försäkring, bredband m.m.		34 517	27 471
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		35 735	29 148

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll		1 606 808	1 584 058
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>		1 606 808	1 584 058

Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31	
--------	--	------------	--

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,66%	2026-07-14	3 000 000	0
SBAB Bank AB	3,01%	2026-07-09	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2028-09-30	3 111 700	0
Stadshypotek AB	2,42%	2027-06-30	4 299 020	15 000
Stadshypotek AB	2,89%	2029-07-30	3 000 000	0
			16 410 720	15 000

Långfristig del		10 395 720
Nästa års amortering av långfristig skuld		15 000
Lån som ska konverteras inom ett år		6 000 000
Kortfristig del		6 015 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		15 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		60 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%	
Finns swap-avtal	Nej	

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 16 335 720 kr

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond		16 027	16 027
Övriga kortfristiga skulder		0	60
<i>Summa Övriga skulder</i>		16 027	16 087

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	171 454	165 299
	Upplupna räntekostnader	33 619	52 669
	Upplupna kostnader-arvode, revision, el, värme m.m.	180 379	169 429
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	385 452	387 397

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-01-19

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Bengt Jönsson
Ordförande

Göran Pegert

Karin Amador

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jacob Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Truls Jacob Gustavsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Anders Jönsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 18:37:24



Göran Pegert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 18:36:00



Karin Amador

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 18:53:02



Truls Jacob Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 17:19:37



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 10:17:42



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2026-01-22 kl. 17:21:38



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 10:17:23



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.