







Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5346 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 3	2017-05-22	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
12	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 188
Totalt 52 objekt		**2 188**

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

Föreningen äger dessutom

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Andersson	Ordförande	2021-04-08	
Eva Nordbeck	Ledamot	2021-02-13	
Marianne Berg	Ledamot	2022-02-08	2025-02-19
Susanne Åkesson	Ledamot	2021-02-03	
Thomas Lilja	Ledamot	2025-02-19	
Marie Holmgren	Ledamot	2025-02-19	
Marie Holmgren	Suppleant	2024-04-29	2025-02-19
Elisabeth Pålsson	Ledamot	2023-01-23	
Henrik Andersson	Ledamot	2021-02-03	
Hillevi House	Ledamot	2021-02-03	2025-02-19
Sonia Gallacher	Suppleant	2025-02-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lilja, Susanne Åkesson, Elisabeth Andersson, Sonja Gallagher och Henrik Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Åkesson, Elisabeth Pålsson, Henrik Andersson och Olle Andersson.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar, inga med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under bokslutsåret varit oförändrad.
Ingen avgiftshöjning är planerad för perioden 2025-09-01–2026-08-31.

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 2025-06-12.

Underhåll
Under året har föreningen underhållsspolat föreningens avloppsledningar, rustat upp uteplatsen med nya möbler samt åtgärdat en mindre läcka på taket som orsakades av ett större oväder. Vid takprojektet upptäcktes en felinstalltion av takets plåtar vilket installerades vid takomläggningen 2015. Felet var inte stort utan åtgärdades under arbetet med taket.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 996 kr/m2 bostadslägenhetsyta.
Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna.
Styrelsen har för avsikt att inte höja avgiften de kommande åren, då investeringarna är pausade och det inte finns något

behov av att öka intäkterna. Under året har föreningen amorterat 200 000 och extraamorterat 1 000 000 kr.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning
Inga större förändringar i styrelsesammansättningen.

Väsentliga avtal
Städning utförs av Kia Kvalitetsstäd AB. Fastighetsskötseln sköts av Bröderna Håkanssons Fastighetsservice. Internetabonnemang är tecknat med Ownit. El har föreningen genom HSB:s gemensamma avtal. Fastighetens leverantör av el och fjärrvärme är E.ON.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Ökade räntekostnader kan tynga ned föreningens ekonomi vilket gör att kommande investeringar får skjutas upp ännu längre fram i tiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Tak- och fasadrenovering
2017	Friköpt tomten ifrån Malmö stad
2019	Föreningslokalen renoverad 2019
2020	Filmning och spolning av stammar och bottenavlopp
2020	OVK
2021	Relining av bottenavloppen
2022	Ommålning av trapphuset
2024	Renovering av uteplatsen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga planerade investeringar kommande 5 åren

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	172	227	244	297	341
Skuldsättning, kr/kvm	5 537	6 085	6 176	6 451	5 994
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 537	6 085	6 176	6 451	5 994
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	291	284	259	231	213
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	95	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 043	1 049	1 079	1 047	1 042
Nettoomsättning, tkr	2 282	2 273	2 273	2 273	2 273
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	139	-159	294	426
Soliditet, %	30	28	27	27	27

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 möte 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. I beräkningen ingår bredbandsavgiften

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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	2 099 847	0	95 000	2 194 847
S:a bundet eget kapital, kr	**2 151 047**	**0**	**95 000**	**2 246 047**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 985 441	139 170	-95 000	3 029 611
Årets resultat, kr	139 170	-139 170	62 482	62 482
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 124 611**	**0**	**-32 518**	**3 092 093**
S:a eget kapital, kr	**5 275 658**	**0**	**62 482**	**5 338 140**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 124 611
Årets resultat, kr	62 482
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 092 093**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 092 093**

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	2 282 219	2 289 780
Övriga intäkter	Not 3	0	4 360
Summa Rörelseintäkter		**2 282 219**	**2 294 140**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 318 357	-1 245 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 617	-70 659
Personalkostnader	Not 6	-139 664	-121 110
Avskrivningar		-313 012	-356 636
Summa Rörelsekostnader		**-1 836 651**	**-1 793 651**
Rörelseresultat		**445 568**	**500 489**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 541	31 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 627	-392 409
Summa Finansiella poster		**-383 086**	**-361 319**
Resultat efter finansiella poster		**62 482**	**139 170**
Resultat före skatt		**62 482**	**139 170**
Årets resultat		**62 482**	**139 170**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 373 123	16 686 134
Summa Materiella anläggningstillgångar		**16 373 123**	**16 686 134**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 542	1 542
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 542**	**1 542**
Summa Anläggningstillgångar		**16 374 664**	**16 687 676**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		952	1 628
Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	Not 9	1 096 055	1 168 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 703	40 565
Summa Kortfristiga fordringar		**1 133 710**	**1 210 238**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	1 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**500 000**	**1 200 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 633 710**	**2 410 238**
Summa Tillgångar		**18 008 374**	**19 097 914**

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	2 194 847	2 099 847
Summa Bundet eget kapital		**2 246 047**	**2 151 047**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 029 611	2 985 441
Årets resultat		62 482	139 170
Summa Fritt eget kapital		**3 092 093**	**3 124 611**
Summa Eget kapital		**5 338 140**	**5 275 658**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 150 000	5 350 000
Summa Långfristiga skulder		**5 150 000**	**5 350 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 963 920	7 963 920
Leverantörsskulder		26 857	49 899
Skatteskulder		5 826	7 857
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	523 630	450 520
Summa Kortfristiga skulder		**7 520 233**	**8 472 256**
Summa Skulder		**12 670 233**	**13 822 256**
Summa Eget kapital och skulder		**18 008 374**	**19 097 914**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	445 568	500 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	313 012	356 636
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**313 012**	**356 636**
Erhållen ränta	44 082	25 066
Erlagd ränta	-431 927	-375 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**370 735**	**506 960**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 707	-3 483
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	64 278	44 816
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**57 570**	**41 333**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**428 306**	**548 293**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**-771 694**	**348 293**
Likvida medel vid årets början	**2 343 043**	**1 994 750**
Likvida medel vid årets slut	**1 571 348**	**2 343 043**

Dokument-ID 09222115557562683516 Signerat OA, MH, EP, HA, SÅ, EN, TL, JP, AJ, VG

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	1 536 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 179 764	2 179 764
	Årsavgift bostad kabel-tv/bredband	57 120	57 120
	Hyror garage och parkeringsplatser	37 450	36 000
	Övriga primära intäkter	9 085	16 896
	Summa Bruttoomsättning	**2 283 419**	**2 289 780**
	Hyresbortfall	-1 200	0
	Summa	**-1 200**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**2 282 219**	**2 289 780**

I årsavgiften ingår värme och vatten. Bredbandsavgiften debiteras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga intäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	4 360
	Summa Övriga intäkter	**0**	**4 360**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 085	-182 435
	Snö och halk-bekämpning	-1 895	-3 640
	Reparationer	-142 474	-114 230
	Försäkringsskador	0	-2 771
	El	-88 408	-83 693
	Uppvärmning	-396 809	-393 578
	Vatten	-151 728	-143 845
	Sophämtning	-38 686	-41 273
	Fastighetsförsäkring	-42 576	-40 284
	Kabel-TV och bredband	-88 067	-85 892
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 960	-65 200
	Förvaltningsavtalskostnader	-99 307	-88 240
	Övriga driftkostnader	-1 362	-165
	Summa Driftskostnader	**-1 318 357**	**-1 245 246**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 498	-2 397
	Administrationskostnader	-19 860	-31 054
	Extern revision	-17 325	-11 725
	Medlemsavgifter	-17 015	-17 015
	Föreningsverksamhet	-443	-377
	Övriga förvaltningskostnader	-7 476	-8 090
	Summa Övriga externa kostnader	**-65 617**	**-70 659**

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-95 180	-85 950
	Revisionsarvode	-4 884	-12 532
	Övriga arvoden	-8 355	3 291
	Sociala avgifter	-31 245	-25 919
	Summa Personalkostnader	**-139 664**	**-121 110**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 706 903	16 706 903
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 500 475	7 500 475
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**24 207 378**	**24 207 378**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 521 244	-7 164 607
	Årets avskrivningar	-313 012	-356 636
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 834 255**	**-7 521 244**
	Byggnader och mark	**16 373 123**	**16 686 134**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	18 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**32 600 000**	**29 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	14 954 284	14 954 284
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**14 954 284**	**14 954 284**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 042	1 042
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 542**	**1 542**

Not 9	Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	2025-08-31	2024-08-31
	Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto		
	Avräkningskonto HSB	1 071 348	1 143 043
	Skattekonto	24 706	25 002
	Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	**1 096 055**	**1 168 045**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 831	15 373
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 871	25 192
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**36 703**	**40 565**

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	2 194 847	2 099 847
	Summa Fond för yttre underhåll	**2 194 847**	**2 099 847**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-02-25	5 350 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2,68%	2025-11-28	3 027 560	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,78%	2025-12-28	732 884	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,73%	2025-09-28	3 003 476	0
			12 113 920	**200 000**

Långfristig del	5 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 763 920
Kortfristig del	6 963 920
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 11 113 920 kr

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga skulder		
	Påminnelsehantering	0	60
	Summa Övriga skulder	**0**	**60**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	180 395	184 438
	Upplupna räntekostnader	46 778	63 078
	Övriga upplupna kostnader - arvode, el, värme, vatten m.m.	296 457	203 004
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**523 630**	**450 520**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 18 november 2025
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.

Olle Andersson
Ordförande

Marie Holmgren

Elisabeth Pålsson

Henrik Andersson

Susanne Åkesson

Eva Nordbeck

Thomas Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Persson
Av föreningen vald revisor

Anders Johansson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a augusti 2024/25 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 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 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 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 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

Jörgen Persson
Av föreningen vald revisor

Anders Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Olle Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 13:04:40

Marie Holmgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:48:44

Elisabeth Pålsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 22:24:43

Henrik Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 14:43:44

Susanne Åkesson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 21:20:49

Eva Nordbeck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:55:51

Thomas Lilja
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 13:30:35

Jörgen Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-30 kl. 18:21:11

Anders Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 08:29:08

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 11:24:20

Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jörgen Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-30 kl. 18:59:15

Anders Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 08:30:29

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 11:24:02

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.