



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
TAPPERHETEN 4
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

föreningens 73:e verksamhetsår

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1949 på fastigheten Tapperheten som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Baskemöllegatan 5 A- H

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	39 (Hyreslgh)
2	49	59
3	15	77-80,5
4	0	0
Totalt:	65	4131
Lokaler, bostadsrätt	2	68-69,5
Lokaler, hyresrätt	0	0
Garage	0	
Parkeringsplatser	0	
Total lägenhetsyta 4131kvm		
Total lokalyta 98,5kvm.		
Lägenheternas medelyta 63,5 kvm.		

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Påbörjat byte av termostatventiler på radiatorerna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 Januari 2022

Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar. Samt 4 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Åke Elofsson
Vice ordförande Tarras Jibert
Sekreterare Åsa Bolinder
Studieorganisatör Eva Strandberg

Utsedd av HSB Lars Svensson
Suppleant Janet Larsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åke Elofsson och Åsa Bolinder samt suppleanten Janet Larsson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Åke Elofsson, Tarras Jibert, Eva Strandberg och Åsa Bolinder

Revisorer

Gunilla Hansson och Petter Ekman samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Dennis Mortensson och Thomas Mortensson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Åke Elofsson och Åsa Bolinder

Vicevärd

Ingen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Inga större underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 12 april. Vid besiktningen framkom att förbättrings målar sittbänkar utomhus. Byta termostadvred på radiatorerna.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Längre fram uppgradering av portlås-system, entrepartier.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

Föreningen har friköpt tomten från Malmö stad den 1 dec 2021. Därav har låneskulden ökat.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 825 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 342 647kr. Under året har föreningen Amorterat 260 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 155 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Extrastämma

Ingen extrastämma under verksamhetsåret

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Ingen

Väsentliga avtal

Inga nya avtal

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 83 medlemmar (84 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	3 847	3 831	3 771	3 776	3 739
Rörelsens kostnader	-2 775	-3 265	-3 130	-3 280	-3 268
Finansiella poster, netto	-424	-192	-290	-291	-288
Årets resultat	648	374	351	205	183
Likvida medel & fin placeringar	2 430	2 079	3 043	1 841	1 607
Skulder till kreditinstitut	40 343	18 603	18 753	17 253	17 753
Fond för yttre underhåll	831	572	477	37	199
Balansomslutning	44 280	21 563	21 355	19 560	19 716
Fastigheters taxeringsvärde	57 484	53 342	53 342	53 342	38 799
Soliditet (%)	7	11	9	8	7
Räntekostnad kr/kvm	111	47	72	71	70
Låneskuld kr/kvm	9 538	4 398	4 434	4 079	4 197
Avgift kr/kvm	825	825	825	819	799

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 274	571 548	1 284 699	373 254	2 333 775
Ianspråktagande 2020/21 av yttre fond		0	0		0
Avsättning år 2020/21 yttre fond		259 000	-259 000		0
Disposition av föregående års resultat:			373 254	-373 254	0
Årets resultat				647 746	647 746
Belopp vid årets utgång	104 274	830 548	1 398 953	647 746	2 981 521

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 398 952
årets vinst	647 746
	2 046 698

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 046 698
	2 046 698

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 584 796	3 584 755
Övriga intäkter	3	262 180	245 937
		3 846 976	3 830 692
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-129 039	-227 988
Planerat underhåll	5	0	-205 897
Fastighetsavgift/skatt		-111 034	-105 599
Driftskostnader	6	-1 617 825	-1 712 529
Övriga kostnader	7	-190 932	-201 362
Personalkostnader	8	-207 541	-198 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-518 622	-613 612
		-2 774 993	-3 265 927
Rörelseresultat		1 071 983	564 765
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 236	9 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 474	-200 524
		-424 238	-191 511
Årets resultat		647 746	373 254

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 522 923	19 348 615
Pågående nyanläggningar	10	237 500	0
		41 760 423	19 348 615
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 760 923	19 349 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 519	1 190
Avräkningskonto HSB Malmö		927 707	576 397
Övriga fordringar	12	5 279	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 748	132 803
		1 017 253	711 100
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
		1 617	2 312
Summa omsättningstillgångar		2 518 870	2 213 412
SUMMA TILLGÅNGAR		44 279 793	21 562 527

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 274	104 274
Fond för yttre underhåll	15	830 548	571 548
		934 822	675 822
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 398 952	1 284 698
Årets resultat		647 746	373 254
		2 046 698	1 657 952
Summa eget kapital		2 981 520	2 333 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	39 172 647	17 302 336
Summa långfristiga skulder		39 172 647	17 302 336
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 170 000	1 300 311
Leverantörsskulder		71 158	51 547
Aktuella skatteskulder		6 417	9 221
Övriga skulder		2 524	5 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	875 527	559 810
Summa kortfristiga skulder		2 125 626	1 926 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 279 793	21 562 527

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		647 746	373 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		518 622	613 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 166 368	986 866
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		45 155	-2 193
Förändring av kortfristiga skulder		329 520	-13 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 541 043	971 092
Investeringsverksamheten			
Investeringar - mark		-22 692 930	-1 785 875
Pågående investering - utbyte radiatorventiler		-237 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 930 430	-1 785 875
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		21 740 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 740 000	-150 000
Årets kassaflöde		350 613	-964 783
Likvida medel vid årets början		2 078 711	3 043 494
Likvida medel vid årets slut		2 429 324	2 078 711

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. Enligt 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 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 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 1,79%.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 4 782 986 kr (fg år 4 782 986 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	3 409 656	3 409 615
Årsavgifter bostäder kapital	115 140	115 140
Hysesintäkter, bostäder	60 000	60 000
	3 584 796	3 584 755

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
El moms	177 021	151 255
Bredbandsabonnemang	69 948	34 898
Överlåtelseavgift	7 176	5 936
Pantförskrivningsavgift	1 435	4 269
Övriga intäkter ej moms	6 600	49 579
	262 180	245 937

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparationer, bostäder	12 552	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	2 030
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	13 224	1 424
Reparationer av installationer	11 416	4 787
Reparationer, VA/sanitet	12 931	2 082
Reparationer, Värme	0	2 346
Reparationer el/tele	0	9 671
Reparationer hissar	36 922	152 816
Reparationer, TV/antennutrustning	4 900	23 672
Reparation av markytor	36 638	20 351
Reparation, övrigt	455	8 809
	129 038	227 988

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	119 941
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	82 806
Planerat UH övrigt	0	3 150
	0	205 897

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	8 824	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	2 529	0
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	34 698	11 453
Snörenhållning	0	40 869
Trädgårdsskötsel, grundavtal	57 738	55 552
Städ, Grundavtal	149 334	143 844
Städ, Extradebiteringar	4 938	0
Serviceavtal	0	24 885
Elavgifter	276 572	253 720
Uppvärmning, fjärrvärme	542 948	521 947
Vatten	183 670	151 327
Sophämtning	53 632	52 971
Container	4 737	6 464
Övrig renhållning	14 403	3 600
Fastighetsförsäkringar	64 462	62 087
Brandskydd	18 284	6 045
Tomträttsavgälder	70 474	281 820
Kabel-TV	39 363	38 706
Bredband	70 047	29 144
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	11 250
Servicekostnader för fördelningsmätning	21 173	16 846
	1 617 826	1 712 530

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	105 684	110 349
Revisionsarvoden	10 050	9 700
Övriga externa kostnader	75 198	81 313
	190 932	201 362

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	119 506	119 000
Revisionsarvode	14 490	14 080
Arvoden valberedning	6 492	-6 140
Övriga arvode förtroendevalda -uppdrag vaktmästare	36 000	36 000
	176 488	162 940
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 053	36 000
	31 053	36 000
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	207 541	198 940

Not 9 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 009 992	28 465 995
Nyanskaffning	0	2 876 000
Utrangeringar	0	-2 332 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 009 992	29 009 992
Ingående avskrivningar	-9 662 375	-11 379 768
Utrangeringar	0	2 331 003
Årets avskrivningar	-518 622	-613 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 180 997	-9 662 375
Mark	22 692 930	0
Utgående ackumulerade mark	22 692 930	0
Utgående redovisat värde	41 521 925	19 347 617
Taxeringsvärden byggnader	37 945 000	32 803 000
Taxeringsvärden mark	19 539 000	20 539 000
	57 484 000	53 342 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp- utbyte radiatorventiler	237 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 500	0
Utgående redovisat värde	237 500	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	5 279	710
	5 279	710

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna intäkter	1 776	1 576
Övr förutb kostn - fastighetsförsäkring, tomträttsavgäld m.m.	76 973	131 227
	78 749	132 803

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	571 548	477 445
Avsättning	259 000	300 000
Ianspråktagande	0	-205 897
	830 548	571 548

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 133 000	19 502 000
	41 133 000	19 502 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	1,78	2022-10-01	800 000	800 000
Stadshypotek	0,86	2025-07-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,22	2024-01-15	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek	1,37	2027-12-22	1 150 311	1 150 311
Swedbank Hypotek	1,03	2024-06-19	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,86	2025-06-18	3 700 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	1,26	2026-11-25	10 945 000	0
Swedbank hypotek	1,60	2031-11-25	10 945 000	0
SEB	1,04	2024-10-28	6 802 336	6 802 336
			40 342 647	18 602 647

Not 18 Skulder till kreditinstitut

1 170 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 260 000 kr. Upplagd amorteringsplan år 2023 770 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 39 042 647 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 170 000	1 300 311
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	39 172 647	17 302 336
	40 342 647	18 602 647

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	76 858	21 157
Övriga upplupna kostnader- arvode, el, värme m.m	491 949	238 160
Förutbetalda hyror och avgifter	306 720	300 493
	875 527	559 810

HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö
Org.nr 746000-5262

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö 2022-11-07

Åke Elofsson

Tarras Jibert

Åsa Bolinder

Lars Svensson

Eva Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-08
Digitalt signerad av

Petter Ekman
Av föreningen utsedd revisor

Gunilla Hansson
Av föreningen utsedd revisor

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö, org.nr. 746000-5262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 4 i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 2022-11-08

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petter Ekman
Av föreningen vald revisor

Gunilla Hansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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

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

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