



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
TAPPERHETEN 7
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Tapperheten 7 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

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 1947 på fastigheten Tapperheten 7 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Amiralsgatan 84 A-D.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	8	51
2	16	53
3	4	61
3	4	62
3	8	63
Totalt:	40	2252

Lokaler, hyresrätt 1 134

Total lägenhetsyta 2252kvm

Total lokalyta 134 kvm.

Lägenheternas medelyta 56,3 kvm.

Miljöhuset yta 15,7 kvm

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: IMD el är genomfört och gemensamt internet.

Hissar är bytta i trappuppgång A, B och D

Staket runt byggnaden är uppsatt samt grillplats renoverad med ny grill

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 Januari 2022

16 närvarande varav 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per Tell
Sekreterare	Fredrik Stenqvist
Studieorganisatör	Victor Borgström
Ledamot	Irvana Krpo
Ledamot	Romina Nilsson
Utsedd av HSB	Annika Greij
Suppleant	Rebecka Jönsson Svensson
Suppleant	Carlos Crespo López

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Victor Borgström, Romina Nilsson och Fredrik Stenqvist. samt suppleanterna Carlos Crespo López och Rebecka Jönsson Svensson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Per Tell, Irvana Krpo, Romina Nilsson, Viktor Borgström och Fredrik Stenqvist

Revisorer

Intern revisor är Solveig Midhall samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ana Vucovcan och Rita Wahlberg

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Per Tell och Romina Nilsson

Vicevärd

Vicevärd har utgått, däremot har vi HSB felanmälan och trygghetsjour som kan kontaktas vid behov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av hissar i trappuppgång B

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes ej av styrelsen detta år och kommer tas nästa år däremot gjordes en statusbesiktning av värmecentral och framkom att vi inte behöver ta några åtgärder

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Sista hissen i trappa C kommer bytas vid behov.

Planerade åtgärder ska finansieras i första hand med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 890 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3,5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna.

Styrelsen planerar inte att höja årsavgifterna för år 2022/2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 792 658 kr. Under året har föreningen amorterat 95 350 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 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

Extra föreningsstämma gjordes ej under året

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Nej

Väsentliga avtal

Föreningen innehar med fastigheten med tomträtt 2019-2029

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Osäkerhet på grund av inflation och elkostnader, rådande ränteläget.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar (49 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	2 346	2 199	1 965	2 135	2 066
Rörelsens kostnader	-2 287	-1 736	-1 850	-1 805	-1 930
Finansiella poster, netto	-62	-55	-53	-38	-36
Årets resultat	-3	408	62	292	100
Likvida medel & fin placeringar	1 348	1 847	1 392	1 165	665
Skulder till kreditinstitut	5 793	5 888	5 974	6 050	6 129
Fond för yttre underhåll	1 973	2 088	2 025	1 990	1 933
Balansomslutning	9 840	9 894	9 540	9 568	9 331
Fastigheters taxeringsvärde	31 022	29 388	29 388	29 388	21 096
Soliditet (%)	37	37	34	33	31
Räntekostnad kr/kvm	28	26	24	17	15
Låneskuld kr/kvm	2 572	2 615	2 653	2 687	2 569
Avgift kr/kvm	890	863	834	821	805

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 630	2 088 074	1 081 222	407 881	3 629 807
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond		-183 003	183 003		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond		68 000	-68 000		0
Disposition av föregående års resultat:			407 881	-407 881	0
Årets resultat				-3 365	-3 365
Belopp vid årets utgång	52 630	1 973 071	1 604 106	-3 365	3 626 442

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 604 106
årets förlust	-3 365
	1 600 741
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 600 741
	1 600 741

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	2 151 560	2 057 340
Övriga intäkter	3	194 154	142 156
		2 345 714	2 199 496
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-152 396	-22 899
Planerat underhåll	5	-183 003	0
Fastighetsavgift/skatt		-70 892	-70 240
Driftskostnader	6	-1 121 286	-905 446
Tomträttsavgäld t.o.m. 2029-01-01		-157 476	-157 476
Övriga kostnader	7	-142 107	-154 212
Personalkostnader	8	-115 276	-110 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 111	-315 262
		-2 287 547	-1 736 220
Rörelseresultat		58 167	463 276
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 984	2 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 516	-57 517
		-61 532	-55 394
Årets resultat		-3 365	407 881

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	8 324 165	7 856 696
		8 324 165	7 856 696
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 324 665	7 857 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 347 525	1 847 404
Övriga fordringar	11	48 475	69 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	122 908	119 877
		1 518 908	2 036 892
Summa omsättningstillgångar		1 518 908	2 036 892
SUMMA TILLGÅNGAR		9 843 573	9 894 088

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 630	52 630
Fond för yttre underhåll	13	1 973 071	2 088 074
		2 025 701	2 140 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 604 106	1 081 222
Årets resultat		-3 365	407 881
		1 600 741	1 489 103
Summa eget kapital		3 626 442	3 629 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 273 000	3 555 682
Summa långfristiga skulder		1 273 000	3 555 682
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 519 658	2 332 316
Leverantörsskulder		49 474	31 043
Aktuella skatteskulder		3 374	2 722
Övriga skulder		180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	371 445	342 518
Summa kortfristiga skulder		4 944 131	2 708 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 843 573	9 894 088

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 365	407 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 111	315 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		341 746	723 143
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		18 105	4 273
Förändring av kortfristiga skulder		48 191	-2 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		408 042	725 413
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-95 340	-86 340
Nyanskaffning - renovering hiss		-812 580	-183 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-907 920	-269 534
Årets kassaflöde		-499 878	455 879
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 847 404	1 391 525
Likvida medel vid årets slut		1 347 526	1 847 404

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,21 %.

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 1 078 406 kr (fg år 1 078 406 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	2 004 864	1 943 340
Hysesintäkter lokaler	146 696	114 000
	2 151 560	2 057 340

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
El moms	91 709	29 134
Övriga intäkter ej moms	0	32 694
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	81 120	54 080
Påminnelseavgift	180	0
Andrahandsuthyrningar	4 812	4 358
Överlåtelseavgift	6 040	9 492
Pantförskrivningsavgift	8 868	8 129
Pantförskrivningsavgift	1 435	4 269
Öresavrundning	-10	0
	194 154	142 156

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	4 680
Reparationer av installationer	0	9 264
Reparationer, VA/sanitet	5 615	2 713
Reparationer, Värme	2 806	0
Reparationer el/tele	6 783	0
Reparationer hissar	1 726	0
Reparationer av byggnader utvändigt	3 894	0
Reparationer, TV/antennutrustning	6 552	0
Reparation av markytor	50 258	528
Reparation försäkringsärende	74 762	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	3 558
Reparation, övrigt	0	2 156
	152 396	22 899

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av markytor	183 003	0
	183 003	0

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och övriga avtal	282 364	189 207
Elavgifter för drivkraft och belysning	154 895	95 939
Uppvärmning, fjärrvärme	386 656	353 665
Vatten	100 042	97 887
Sophämtning	43 691	40 435
Fastighetsförsäkringar, kabel-TV och bredband	153 639	128 313
	1 121 287	905 446

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	83 443	82 536
Revisionsarvoden	10 150	9 900
Övriga externa kostnader	48 514	61 776
	142 107	154 212

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	82 200	81 840
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	3 000	2 600
	88 200	87 440
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 076	23 245
	27 076	23 245
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	115 276	110 685

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	14 256 788	14 073 594
Nyanskaffning - renovering hiss	812 580	183 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 069 368	14 256 788
Ingående avskrivningar	-6 400 092	-6 084 830
Utrangeringar del av hiss	0	0
Årets avskrivningar	-345 111	-315 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 745 203	-6 400 092
Utgående redovisat värde	8 324 165	7 856 696
Taxeringsvärden bostäder och lokaler	20 149 000	17 915 000
Taxeringsvärden mark -bostäder och lokaler	10 873 000	11 473 000
	31 022 000	29 388 000

Not 10 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 11 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	48 475	35 408
Övriga fordringar	0	34 203
	48 475	69 611

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 288	1 382
Övr förutb kostn.- försäkring, tomträttsavgäld, service m.m.	121 620	118 495
	122 908	119 877

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	2 088 074	2 025 074
Avsättning	68 000	63 000
Ianspråktagande	-183 003	0
	1 973 071	2 088 074

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 180 000	9 180 000
	9 180 000	9 180 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	1,120	2022-12-01	3 555 682	3 629 282
Stadshypotek	1,980	2024-03-30	1 285 000	1 297 000
Stadshypotek	1,905	2023-05-24	951 976	961 716
			5 792 658	5 887 998

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 519 658 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 95 340 kr

Beräknad skuld om 5 år 5 315 958 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 519 658	2 332 316
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 273 000	3 555 682
	5 792 658	5 887 998

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	11 078	8 311
Övriga upplupna kostn. - arvode, fastighetsskötsel, el, värme	160 979	143 824
Förutbetalda hyror och avgifter	199 388	190 383
	371 445	342 518

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen:

Malmö 2022-11-09

Per Tell

Annika Greij

Irvana Krpo

Romina Nilsson

Fredrik Stenqvist

Victor Borgström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-10

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Midhall
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 7 i Malmö, org.nr. 746000-5304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 7 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. Revisornas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tapperheten 7 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 2022-11-10

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Midhall
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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.