



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Tapperheten 7 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Tapperheten 7 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 24 januari 2023.

13 närvarande varav 10 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
Ledamot	Rebecka Jönsson Svensson
Ledamot	Carlos Crespo López

På årsstämman så valdes Rebecka Jönsson Svensson och Carlos Crespo López in som ordinarie ledamot. Fredrik Stenqvist och Victor Borgström omvaldes för ytterligare ett år. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Per Tell, Irvana Krpo, Romina Nilsson och Fredrik Stenqvist

Revisorer

Intern revisor T7 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:
Stenmangel i mangelrummet i källaren har bortforslats och rummet har blivit omgjort till gym.

Genomgång av värmecentralen visade behov av bytet av styr och reglerutrustning, offert inhämtades.

Vidare har nytt avtal slutits med hisskompaniet istället för Kone AB angående service på hissar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Skorstenshuvar (fågel och regnskydd), byte av styr och reglerutrustning för värmecentral och expansionskärl.

Nytt avtal kommer tecknas med HSB angående energiförvaltnings avtal.
Planerade åtgärder ska finansieras i första hand med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 906 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 697 318 kr. Under året har föreningen amorterat 95 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 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.

Extrastämma

Extra föreningsstämma gjordes ej under året.

Väsentliga avtal

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt tom 2029-01-01, tomträttsavgäld 157 476 kr/år .

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Osäkerhet på grund av inflation och elkostnader/värmekostnader, rådande ränteläget.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar (51 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)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 448	2 346	2 199	1 965	2 135
Rörelsens kostnader	-2 227	-2 287	-1 736	-1 850	-1 805
Finansiella poster, netto	-163	-62	-55	-53	-38
Årets resultat	58	-3	408	62	292
Likvida medel & fin placeringar	1 733	1 348	1 847	1 392	1 165
Skulder till kreditinstitut	5 697	5 793	5 888	5 974	6 050
Fond för yttre underhåll	1 986	1 973	2 088	2 025	1 990
Balansomslutning	9 968	9 843	9 894	9 540	9 568
Fastigheters taxeringsvärde	31 022	31 022	29 388	29 388	29 388
Soliditet (%)	37	37	37	34	33
Räntekostnad kr/kvm	47	28	26	24	17
Låneskuld kr/kvm	2 530	2 572	2 615	2 653	2 687
Avgift kr/kvm	903	890	863	834	821

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 630	1 973 071	1 604 106	-3 365	3 626 442
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond		-32 488	32 488		0
Avsättning år 2022/23 yttre fond		45 000	-45 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-3 365	3 365	0
Årets resultat				57 587	57 587
Belopp vid årets utgång	52 630	1 985 583	1 588 229	57 587	3 684 029

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 588 229
årets vinst	57 587
	1 645 816

disponeras så att i ny räkning överföres	1 645 816
	1 645 816

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 193 430	2 151 560
Övriga intäkter	3	254 428	194 154
		2 447 858	2 345 714
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-171 120	-152 396
Planerat underhåll	5	-32 488	-183 003
Fastighetsavgift/skatt		-73 868	-70 892
Driftskostnader	6	-1 156 225	-1 121 286
Tomträttsavgäld t.o.m. 2029-01-01		-157 486	-157 476
Övriga kostnader	7	-147 276	-142 107
Personalkostnader	8	-150 173	-115 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 749	-345 111
		-2 227 385	-2 287 547
Rörelseresultat		220 473	58 167
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 215	1 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 102	-63 516
		-162 887	-61 532
Årets resultat		57 587	-3 365

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	7 985 416	8 324 165
		7 985 416	8 324 165
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 985 916	8 324 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 033 315	1 347 525
Övriga fordringar	11	127 213	48 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	121 893	122 908
		1 282 421	1 518 908
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		700 000	0
		700 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 982 421	1 518 908
SUMMA TILLGÅNGAR		9 968 337	9 843 573

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 630

52 630

Fond för yttre underhåll

13

1 985 583

1 973 071

2 038 213

2 025 701

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

1 588 229

1 604 106

Årets resultat

57 587

-3 365

1 645 816

1 600 741

Summa eget kapital

3 684 029

3 626 442

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

3 408 482

1 273 000

Summa långfristiga skulder

3 408 482

1 273 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

2 288 836

4 519 658

Leverantörsskulder

32 284

49 474

Aktuella skatteskulder

6 174

3 374

Övriga skulder

240

180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

548 292

371 445

Summa kortfristiga skulder

2 875 826

4 944 131

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 968 337

9 843 573

Kassaflödesanalys

Not

2022-09-01
-2023-08-31

2021-09-01
-2022-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

57 587

-3 365

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

338 749

345 111

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

396 336

341 746

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-77 723

18 105

Förändring av kortfristiga skulder

162 517

48 191

Kassaflöde från den löpande verksamheten

481 130

408 042

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-95 340

-95 340

Nyanskaffning - renovering hiss

0

-812 580

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-95 340

-907 920

Årets kassaflöde

385 790

-499 878

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 347 525

1 847 404

Likvida medel vid årets slut

1 733 315

1 347 526

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 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 2,25 %.

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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	2 034 666	2 004 864
Hysesintäkter lokaler	158 764	146 696
	2 193 430	2 151 560

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
El moms	78 425	91 709
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	81 120	81 120
Påminnelseavgift	240	180
Andrahandsuthyrningar	5 116	4 812
Överlåtelseavgift	2 521	6 040
Pantförskrivningsavgift	10 100	8 868
Pantförskrivningsavgift	1 449	1 435
Erhållna bidrag - elstöd	75 465	0
Öresavrundning	-8	-10
	254 428	194 154

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	6 000	0
Reparationer, VA/sanitet	5 981	5 615
Reparationer, Värme	0	2 806
Reparationer el/tele	3 192	6 783
Reparationer hissar	45 477	1 726
Reparationer av byggnader utvändigt	0	3 894
Reparationer, TV/antennutrustning	0	6 552
Reparation av markytor	6 508	50 258
Reparation försäkringsärende	102 535	74 762
Reparation, övrigt	1 426	0
	171 119	152 396

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av markytor	0	183 003
Planerat UH hissar	32 488	0
	32 488	183 003

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och övriga avtal	262 743	282 364
Elavgifter för drivkraft och belysning	185 951	154 895
Uppvärmning, fjärrvärme	420 962	386 656
Vatten	114 327	100 042
Sophämtning	45 419	43 691
Fastighetsförsäkringar, kabel-TV och bredband	126 824	153 639
	1 156 226	1 121 287

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	83 055	83 443
Revisionsarvoden	10 400	10 150
Övriga externa kostnader	53 821	48 514
	147 276	142 107

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode inkl ers till suppleanter	108 689	82 200
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
	114 689	88 200
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	35 484	27 076
	35 484	27 076
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	150 173	115 276

Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 069 368	14 256 788
Nyanskaffning - renovering hiss	0	812 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 069 368	15 069 368
Ingående avskrivningar	-6 745 203	-6 400 092
Årets avskrivningar	-338 749	-345 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 083 952	-6 745 203
Utgående redovisat värde	7 985 416	8 324 165
Taxeringsvärden bostäder och lokaler	20 149 000	20 149 000
Taxeringsvärden mark -bostäder och lokaler	10 873 000	10 873 000
	31 022 000	31 022 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	127 213	48 475
	127 213	48 475

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 084	1 288
Övr förutb kostn.- försäkring, tomträttsavgäld, service m.m.	118 809	121 620
	121 893	122 908

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 973 071	2 088 074
Avsättning	45 000	68 000
Ianspråktagande	-32 488	-183 003
	1 985 583	1 973 071

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
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 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	3,800	2024-12-01	3 482 082	3 555 682
Stadshypotek	1,980	2024-03-30	1 273 000	1 285 000
Stadshypotek	4,821	2024-05-24	942 236	951 976
			5 697 318	5 792 658

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 288 836 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 5 220 618 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 288 836	4 519 658
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 408 482	1 273 000
	5 697 318	5 792 658

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	27 137	11 078
Övriga upplupna kostn. - arvode, fastighetsskötsel, el, värme	313 951	160 979
Förutbetalda hyror och avgifter	207 204	199 388
	548 292	371 445

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen:

Malmö 2023-11-17

Per Tell

Annika Greij

Irvana Krpo

Romina Nilsson

Fredrik Stenqvist

Victor Borgström

Rebecka Jönsson Svensson

Carlos Crespo López

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2023-11-21
Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
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 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 01/09/2022-31/08/2023 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 2023-11-21

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Midhall
Av föreningen vald revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.