



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 6 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 6 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 6	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	134
2	förråd	100
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 252
Totalt 43 objekt		2 486

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	3,5/100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Habib Alievski	Ordförande	2019-09-18
Stephan Choquette	Ledamot	2020-02-20
Andreas Ek	Ledamot	2018-11-21
Sofia Silander	Ledamot	2019-02-27
Mia Martinovic	Suppleant	2021-03-07
Devin Baaring	Suppleant	2022-03-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: två ordinarie Stephan Choquette och Sofia Silander och två suppleanter Mia Martinovic och Devin Baaring

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephan Choquette, Habib Alievski, Andreas Ek och Sofia Silander.

Revisorer har varit: Ida Isaksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Ganekind (sammankallande) och Astrid Nyqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar var av 1 med fullmakt. Extra stämma 2024-01-09 för antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2024-08-19.

Under året har vi genomfört mindre underhåll. Bytt brunnar i källaren och sett över maskinerna i tvättstugan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Miljögård.
2017	Byte av undercentral samt injustering av värme.
2017	Dränering på norra sidan/gaveln av fastigheten.
2019	Injustering av värme.
2020	Påbörjade projekt: Bygga bytt miljöhus, målning av entretak.
2022	Modernisering av hissar startad.
2023	Modernisering av hissar färdig, bygge av nytt miljöhus klart.
2024	Bytt brunnar i källarutrymme
2024	Nya tvättmaskiner

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Undersökning av värme system och tappvatten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	127	135	162	225	208
Skuldsättning, kr/kvm	1 288	1 314	1 341	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 288	1 314	1 341	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	315	271	260	239	243
Årsavgifter, kr/kvm	874	844	822	806	806
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	904	884	850	830	827
Nettoomsättning, tkr	2 145	2 075	2 022	1 959	1 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	-217	-112	39	333	357
Soliditet, %	62	63	57	96	95

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår vatten och värme.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 447	0	0	62 447
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 787 700	0	-211 366	2 576 334
S:a bundet eget kapital, kr	2 850 147	0	-211 366	2 638 781
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 275 138	-112 270	211 366	3 374 234
Årets resultat, kr	-112 270	112 270	-216 876	-216 876
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 162 868	0	-5 510	3 157 358
S:a eget kapital, kr	6 013 015	0	-216 876	5 796 139

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 366 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 162 868
Årets resultat, kr	-216 876
Reservation till underhållsfond, kr	-7 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	218 366
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 157 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 157 358

Årets negativa resultat beror på större driftkostnader. Föreningen har sedan flera år haft ett positivt resultat vilket inneburit att föreningen har ansamlade överskott (3 157 358 tkr per 2024-08-31). Föreningen är låg belånad och styrelsen jobbar kontinuerligt med att få ner kostnaderna. För att möta de ökade kostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %.

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

2 145 312

2 074 576

Övriga intäkter

3

11 415

34 229

2 156 727**2 108 805****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-56 354

-87 323

Planerat underhåll

5

-218 367

-170 607

Driftskostnader

6

-1 261 256

-1 149 536

Fastighetsavgift/skatt

-77 340

-75 700

Övriga kostnader

7

-130 221

-129 430

Personalkostnader

8

-221 241

-207 639

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-301 434

-290 447

-2 266 213**-2 110 682****Rörelseresultat****-109 486****-1 877****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 705

1 977

Räntekostnader och liknande resultatposter

-110 097

-112 369

-107 392**-110 392****Årets resultat****-216 876****-112 270**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	7 638 331	7 939 765
		7 638 331	7 939 765
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 638 831	7 940 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		100	1 323
Avräkningskonto HSB Malmö		1 539 426	1 471 220
Övriga fordringar	11	31 465	30 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	74 413	68 750
		1 645 404	1 572 068
Summa omsättningstillgångar		1 645 404	1 572 068
SUMMA TILLGÅNGAR		9 284 235	9 512 333

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 447	62 447
Fond för yttre underhåll	13	2 576 334	2 787 700
		2 638 781	2 850 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 374 234	3 275 138
Årets resultat		-216 876	-112 270
		3 157 358	3 162 868
Summa eget kapital		5 796 139	6 013 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 008 000	3 072 000
Summa långfristiga skulder		3 008 000	3 072 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	64 000	64 000
Leverantörsskulder		56 738	23 891
Aktuella skatteskulder		9 322	8 270
Övriga skulder		300	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	349 736	330 857
Summa kortfristiga skulder		480 096	427 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 284 235	9 512 333

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-216 876

-112 270

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

301 434

290 447

Betald skatt

362

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****84 920****178 177****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

1 223

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 663

-7 403

Förändring av leverantörsskulder

32 847

0

Förändring av kortfristiga skulder

18 879

-1 086 403

Kassaflöde från den löpande verksamheten**132 206****-915 629****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 634 273

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-1 634 273****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-64 000

-64 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-64 000****-64 000****Årets kassaflöde****68 206****-2 613 902****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 471 220

4 085 122

Likvida medel vid årets slut**1 539 426****1 471 220**

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 2023/2024.

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 1,65%.

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 1 217 732 kr (fg år 1 217 732 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I avgiften ingår värme och vatten.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 948 868	1 882 756
Årsavgifter lokaler	136 444	131 820
Hysesintäkter lokaler	60 000	60 000
	2 145 312	2 074 576

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelseavgift	2 866	5 252
Pantförskrivningsavgift	525	3 066
Övriga intäkter ej moms	7 670	0
Påminnelseavgift	360	300
Erhållna bidrag	0	25 617
Öresavrundning	-6	-6
	11 415	34 229

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	863	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	0	5 194
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	10 385	33 779
Löpande UH av installationer	3 275	0
Löpande UH, VA/sanitet	4 375	0
Löpande UH, värme	12 437	0
Löpande UH el/tele	4 852	10 506
Löpande UH hissar	14 143	6 909
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	14 892
Löpande UH av markytor	1 815	2 076
Löpande UH av byggnader utvändigt	1 481	13 968
Reparation försäkringsärende	2 727	0
	56 353	87 324

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	116 200	0
Planerat uh el/tele	0	43 625
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	83 067	126 982
Planerat uh bostäder	19 100	0
	218 367	170 607

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Elavgifter för drivkraft och belysning	120 864	126 263
Uppvärmning, fjärrvärme	462 447	397 127
Vatten och avlopp / VA	168 815	122 524
Sophämtning, avfall, renhållning	31 381	44 719
TV	19 124	21 850
Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	258 027	240 276
Tomträttsavgälder gäller tom 2029-01-01	157 476	157 487
Fastighetsförsäkringar	43 122	39 290
	1 261 256	1 149 536

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	79 141	68 519
Revisionsarvoden	12 250	12 650
Övriga externa kostnader	38 830	48 261
	130 221	129 430

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och suppleantarvode	161 250	150 900
Revisionsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
	168 750	158 400
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52 491	49 239
	52 491	49 239
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	221 241	207 639

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	18 247 302	16 484 046
Miljöhus	0	1 763 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 247 302	18 247 302
Ingående avskrivningar	-10 307 537	-10 017 095
Årets avskrivningar	-301 434	-290 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 608 971	-10 307 542
Utgående redovisat värde	7 638 331	7 939 760
Taxeringsvärden byggnader	20 341 000	20 341 000
Taxeringsvärden mark	10 873 000	10 873 000
	31 214 000	31 214 000
Bokfört värde byggnader	7 638 331	7 939 765
	7 638 331	7 939 765

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	31 465	30 775
	31 465	30 775

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	898	922
Övriga kostnader - försäkring, serviceavtal, tomträttsavgäld	73 515	67 829
	74 413	68 751

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	2 787 700	2 861 307
Avsättning	7 000	97 000
Ianspråktagande	-218 366	-170 607
	2 576 334	2 787 700

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek AB	3,55	2027-06-01	3 072 000	3 136 000
			3 072 000	3 136 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För eventuella framtida skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	8 321 000	8 321 000
	8 321 000	8 321 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

64 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 64 000 kr. Upplagd amorteringsplan år 2024 64 000 kr. Beräknad skuld om fem år 2 752 000 kr

Långivare	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	64 000	64 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 008 000	3 072 000
	3 072 000	3 136 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	18 176	18 555
Upplupna kostnader bl.a till hissrenovering	1 441	0
Upplupna kostnader - arvode, el, värme, vatten, revision	152 989	142 446
Förutbetalda hyror och avgifter	177 129	169 855
	349 735	330 856

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Habib Alievski

Stephan Choquette

Andreas Ek

Sofia Silander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ida Isaksson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö, org.nr. 746000-5049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 2024 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 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 6 i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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, medelförvaltningen 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ida Isaksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 6 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HABIB ALIEVSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 11:55:05



STEPHAN CHOQUETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 12:17:40



ANDREAS EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 11:41:31



SOFIA SILANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 12:21:23



IDA ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 18:49:56



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-31 kl. 16:39:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 6 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IDA ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 18:48:10



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-31 kl. 16:38:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.