



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 4 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 4 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5262 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 2024-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 4	2021-10-26	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	138
12	förråd	15
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 092
1	lägenheter (hyresrätt)	39
1	Fritidslokal	26
Totalt 80 objekt		4 310

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 49 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Elofsson	Ordförande	2012-02-22	
Eva Strandberg	Ledamot	2017-02-04	
Tarras Jibert	Ledamot	2018-02-06	
Åsa Bolinder	Ledamot	2014-02-12	2023-12-11
Janet Larsson	Ledamot	2023-12-11	
Janet Larsson	Suppleant	2021-03-04	2023-12-11
Lars Svensson	Ledamot	2018-02-06	
Thomas Mortensson	Ledamot	2024-02-26	
Simon Eliasson	Ledamot	2023-12-11	2024-02-26
Helena Weirum	Suppleant	2023-12-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Elofsson, Janet Larsson, Thomas Mortensson, Helena Weirum, Dennis Mortensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Strandberg, Åke Elofsson, Tarras Jibert och Janet Larsson.

Revisorer har varit: Petter Ekman och Gunilla Hansson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Dennis Mortensson (sammankallande) och Thomas Mortensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-25. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har haft 1 st extrastämma angående att uppdatera stadgarna till senaste versionen. Det andra beslutet togs på ordinarie föreningsstämma den 25 januari 2024 med full majoritet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%. Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01.

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 2024-05-22.

För övrigt pågår diskussioner om att byta entrepartier och därmed även uppgradering av porttelefon systemet. Även hissarna ligger inom några år för utbyte. Diskussioner pågår även där av vilken typ av hiss vi ska ha. Därmed också utrymme för hissmaskin etc. I dagsläget har vi inte detta utrymme utan måste vi i så fall ta närliggande vindsförråd intill trapphusen för detta ändamål.

I Augusti månad upptäcktes det problem med golvet i tvättstuga nr 1. Visade sig att avloppsröret under golvet var sönder. Vi har fått riva upp golvet och begärt in offerter på totalrenovering av golv och väggar under hösten 2024. Även underhållspolning kommer att utföras i vårt avloppssystem. Ev kommer de gamla dräneringsbrunnarna att bytas ut på gårdssidan och därmed relina dräneringsrören under fastigheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Hissar har installerats , samt nya elledningar, Nya inglasade större balkonger, fönsterbyte, trapphusmålning, nya tvättstugor. Detta skedde under mitten av 90-talet.

Portelefoner installerades 2007

Ny värmecentral 2008

Rörinfodring av kökskanaler ca 2011

Relining av avloppslöpsströmmar tillhörande lgh samt avloppets huvudledningar i källar plan under åren 2020-2022

Tak och fasadrenovering genomfördes 2014.

Friköpte tomten 2019 av Malmö stad.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Hissar , entrepartier ,portelefon systemet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79 .

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	229	201	271	277	239
Skuldsättning, kr/kvm	9 001	9 182	9 360	4 316	4 351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 171	9 355	9 537	4 398	4 433
Räntekänslighet, %	10	10	11	5	5
Energikostnad, kr/kvm	267	256	233	215	211
Årsavgifter, kr/kvm	950	912	892	877	871
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	952	947	893	889	875
Nettoomsättning, tkr	4 083	4 064	3 832	3 771	3 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	419	479	648	373	351
Soliditet, %	9	8	7	11	9

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 beräkningen ingår IMD el och avgift för bredband.

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	104 274	0	0	104 274
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 113 548	0	361 000	1 474 548
S:a bundet eget kapital, kr	1 217 822	0	361 000	1 578 822
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 763 698	479 067	-361 000	1 881 764
Årets resultat, kr	479 067	-479 067	418 920	418 920
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 242 765	0	57 920	2 300 684
S:a eget kapital, kr	3 460 587	0	418 920	3 879 506

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 000 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	2 242 764
Årets resultat, kr	418 920
Reservation till underhållsfond, kr	-391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 300 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 300 684

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

4 082 651

4 064 219

Övriga intäkter

3

19 390

18 048

4 102 041**4 082 267****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-314 617

-307 620

Planerat underhåll

-30 000

0

Fastighetsavgift/skatt

-116 790

-114 125

Driftskostnader

6

-1 769 847

-1 693 395

Övriga kostnader

7

-197 573

-223 377

Personalkostnader

8

-232 325

-236 146

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-539 459

-534 260

-3 200 611**-3 108 923****Rörelseresultat****901 430****973 344****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

41 010

13 496

Räntekostnader och liknande resultatposter

-523 521

-507 773

-482 511**-494 277****Årets resultat****418 920****479 067**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 073 049	41 612 508
		41 073 049	41 612 508
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 073 549	41 613 008
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Avräkningskonto HSB Malmö		735 146	1 013 223
Övriga fordringar	12	11 269	155 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	118 633	121 476
		865 048	1 290 469
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 600 000	1 000 000
		1 600 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		829	1 610
Summa omsättningstillgångar		2 465 877	2 292 079
SUMMA TILLGÅNGAR		43 539 426	43 905 087

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 274	104 274
Fond för yttre underhåll	15	1 474 548	1 113 548
		1 578 822	1 217 822
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 881 764	1 763 698
Årets resultat		418 920	479 067
		2 300 684	2 242 765
Summa eget kapital		3 879 506	3 460 587
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	25 857 811	35 302 647
Summa långfristiga skulder		25 857 811	35 302 647
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	12 937 336	4 270 000
Förskott från kunder		15 000	15 000
Leverantörsskulder		104 384	115 101
Aktuella skatteskulder		12 922	10 967
Övriga skulder		1 446	1 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	731 021	729 399
Summa kortfristiga skulder		13 802 109	5 141 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 539 426	43 905 087

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

418 920

479 067

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

539 459

534 260

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****958 379****1 013 327****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

148 953

-184 700

Förändring av kortfristiga skulder

-7 080

-88 385

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 100 252****740 242****Investeringsverksamheten**

Investering - ventiler värmeledningar

0

-386 343

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-386 343****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-777 500

-770 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-777 500****-770 000****Årets kassaflöde****322 752****-416 101**

Likvida medel vid årets början

2 013 223

2 429 324

Likvida medel vid årets slut**2 335 975****2 013 223**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföreling 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 64 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 1,82%.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 782 986 kr (fg år 4 782 986 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och vatten. IMD-el debiteras enligt förbrukning. Bredbandsavgiften debiteras separat.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 582 148	3 477 808
Årsavgifter lokaler	120 972	117 444
Hysesintäkter, bostäder	61 302	61 200
Årsavgift bostad el, moms	243 783	192 859
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	69 948	69 948
Hyror förråd	4 498	0
Erhållna bidrag- el	0	144 960
	4 082 651	4 064 219

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelseavgift	7 045	2 626
Pantförskrivningsavgift	3 342	2 457
Övriga intäkter ej moms	9 003	12 965
	19 390	18 048

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	18 600	6 076
Löpande UH av gemensamma utrymmen	18 291	8 055
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	82 537	36 312
Löpande UH av installationer	6 988	2 262
Löpande UH, VA/sanitet	37 228	20 591
Reparationer, Värme	43 914	37 256
Löpande UH el/tele	0	799
Löpande UH hissar	80 453	163 398
Reparationer, TV/antennutrustning	17 869	4 666
Reparation av markytor	488	1 500
Löpande UH, ventilation	8 250	0
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	26 705
	314 618	307 620

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	12 364	7 855
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	35 542	41 512
Snörenhållning	54 328	41 610
Trädgårdsskötsel, grundavtal	68 976	62 901
Städ, Grundavtal	154 905	152 278
Elavgifter	317 179	335 921
Uppvärmning, fjärrvärme	614 831	574 118
Vatten och avlopp / VA	217 864	191 989
Sophämtning	41 671	60 005
Container	3 164	5 549
Övrig renhållning	16 581	13 075
Fastighetsförsäkringar	74 343	67 678
Brandskydd	8 235	6 442
Kabel-TV	42 748	40 698
Bredband	71 288	69 948
Servicekostnader för fördelningsmätning	35 827	21 816
	1 769 846	1 693 395

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	108 845	106 309
Revisionsarvoden	12 850	12 175
Övriga externa kostnader	75 878	104 893
	197 573	223 377

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	131 250	137 448
Revisionsarvode	15 750	15 760
Arvoden valberedning och suppleant	15 900	12 624
Övriga arvode förtroendevalda -uppdrag vaktmästare	36 000	36 000
	198 900	201 832
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	33 425	34 314
	33 425	34 314
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	232 325	236 146

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 633 835	29 009 992
Nyanskaffning - ventiler värmeledningar	0	623 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 633 835	29 633 835
Ingående avskrivningar	-10 714 257	-10 179 999
Årets avskrivningar	-539 459	-534 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 253 716	-10 714 257
Mark	22 692 930	22 692 930
Utgående ackumulerade mark	22 692 930	22 692 930
Utgående redovisat värde	41 073 049	41 612 508
Taxeringsvärden byggnader	37 945 000	37 945 000
Taxeringsvärden mark	19 539 000	19 539 000
	57 484 000	57 484 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	11 269	152 769
Kortfristiga fordringar hos anställda	0	3 000
	11 269	155 769

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 013	2 614
Övriga kostnader - fastighetsförsäkring, bredband, IMD el	110 620	118 861
	118 633	121 475

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek,för.	1 600 000	1 000 000
	1 600 000	1 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 113 548	830 548
Avsättning	391 000	283 000
Ianspråktagande	-30 000	0
	1 474 548	1 113 548

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 133 000	41 133 000
	41 133 000	41 133 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	4,18	2023-09-30	0	400 000
Stadshypotek	0,86	2025-07-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	3,55	2025-12-30	1 492 500	1 500 000
Swedbank Hypotek	1,37	2027-12-22	1 150 311	1 150 311
Swedbank Hypotek	3,58	2028-06-21	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,86	2025-06-18	3 400 000	3 550 000
Swedbank Hypotek	1,26	2026-11-25	10 725 000	10 835 000
Swedbank hypotek	1,60	2031-11-25	10 725 000	10 835 000
SEB	1,04	2024-10-28	6 802 336	6 802 336
			38 795 147	39 572 647

Not 18 Skulder till kreditinstitut

12 937 336 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 777 500 kr. Upplagd amorteringsplan för år 2024/2025 är 385 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 37 647 647 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 937 336	4 270 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	25 857 811	35 302 647
	38 795 147	39 572 647

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	99 964	76 851
Övriga upplupna kostnader- arvode, el, värme, vatten m.m	303 576	321 713
Förutbetalda hyror och avgifter	327 481	330 835
	731 021	729 399

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Åke Elofsson

Tarras Jibert

Eva Strandberg

Lars Svensson

Thomas Mortensson

Janet Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Petter Ekman
Av föreningen utsedd revisor

Gunilla Hansson
Av föreningen utsedd revisor

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tapperheten 4 i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petter Ekman
Av föreningen vald revisor

Gunilla Hansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 4 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE ELOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 11:38:06



JANET LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 15:03:17



THOMAS MORTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 19:21:23



TARRAS JIBERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 13:36:25



EVA STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:50:38



LARS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-16 kl. 16:58:49



PETTER EKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-17 kl. 09:54:35



GUNILLA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-17 kl. 07:31:41



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 14:06:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 4 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETTER EKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-17 kl. 09:55:21



GUNILLA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-17 kl. 07:36:18



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 14:06:44



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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