



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tapperheten 5 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 5 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4968 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2024-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 5	1947-03-01	1946
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	169
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 246
Totalt 41 objekt		2 415

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	3,7 / 100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Madeleine Walderhaug Hezemans	Ordförande	2022-07-06
Jörgen Andersson	Ledamot	2016-06-20
Evelina Lillerskog	Ledamot	2021-07-01
Petra Axelsson	Ledamot	2015-05-08
Markus Andersson	Ledamot	2022-07-06
Emma Billberg	Suppleant	2023-06-15
Malin Sandberg	Suppleant	2021-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Evelina Lillerskog, Petra Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande.

Firman tecknas två i förening av Evelina Lillerskog, Madeleine Walderhaug Hezemans, Petra Axelsson och Markus Andersson.

Revisorer har varit: Vanja Petrovic med Annemari Salomonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annemari Salomonsson (sammankallande) och Axel Almqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar, 0 representerade med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

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 2024-09-10.

Underhåll under 2024:

Uppgradering av belysning vinden har gjorts 2024
Ny relining i avlopp i A-trappen, åtgärdat akut Okt-Dec 2024, samt under Jan - Mars 2025.

De senaste årens genomförda åtgärder:

Renovering av hissar via MOTUM
Renovering av källarlokalen
Renovering (murning, putsning, målning, extra cykelställ) i källaren
Uppgradering av belysning i källare till LED
Byte av armatur på vinden till LED

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

(detta baserat på styrelsens beslut, detta kan ändras)

Relining av avlopp
 Rensning av avlopp
 Ventiler Kv-, Vv- och Vvc-ledn, byte ventiler
 Målning generell
 Nya toastolar och nya vaskar i allmänna utrymen
 Byte värmeväxlare
 Byte radiatorer
 Byte ventiler
 OVK-besiktning, rensning av ventiler
 Tegelfogar omfogning
 Byte av kök i lokalen

Under vinter 2025 och våren 2026 kommer vi att relina om avlopp i trappor B,C,D då kommer även avloppen rensas samtidigt automatiskt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 51.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	106	213	220	218
Skuldsättning, kr/kvm	6 153	6 210	5 612	5 645	5 678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 153	6 210	5 612	5 645	5 678
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	348	338	278	273	263
Årsavgifter, kr/kvm	1 129	1 033	974	954	925
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	100	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 138	1 085	977	961	932
Nettoomsättning, tkr	2 726	2 495	2 351	2 305	2 233
Resultat efter finansiella poster, tkr	-125	-227	93	92	216
Soliditet, %	19	20	22	22	21

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för en vattenläcka som nu är åtgärdad och inte återkommande. För att möta ökade kostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 7% från april 2025.

Styrelsen kommer att kontinuerligt följa föreningens ekonomi noga och reglera avgifterna för att hålla ekonomin i balans och för att öka sparandet.

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	56 980	0	0	56 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 690 946	0	27 000	1 717 946
S:a bundet eget kapital, kr	1 747 926	0	27 000	1 774 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 305 574	-227 312	-27 000	2 051 262
Årets resultat, kr	-227 312	227 312	-125 018	-125 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 078 262	0	-152 018	1 926 244
S:a eget kapital, kr	3 826 188	0	-125 018	3 701 170

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 078 262
Årets resultat, kr	-125 018
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 926 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 926 244

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

Resultaträkning**Not****2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

2 726 476

2 494 910

Övriga intäkter

3

21 219

124 368

2 747 695**2 619 278****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-510 337

-205 868

Planerat underhåll

5

0

-357 067

Fastighetsavgift/skatt

-75 310

-73 670

Driftskostnader

6

-1 212 197

-1 376 825

Övriga kostnader

7

-166 120

-195 470

Personalkostnader

8

-150 607

-137 991

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-273 251

-239 253

-2 387 822**-2 586 144****Rörelseresultat****359 873****33 134****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 076

7 196

Räntekostnader och liknande resultatposter

-492 967

-267 641

-484 891**-260 445****Årets resultat****-125 018****-227 312**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 787 353	18 060 604
		17 787 353	18 060 604
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 787 853	18 061 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 966	55
Avräkningskonto HSB Malmö		1 139 572	1 201 917
Övriga fordringar	11	109	96 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	101 937	62 697
		1 243 584	1 360 761
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	200 000	200 000
		200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 443 584	1 560 761
SUMMA TILLGÅNGAR		19 231 437	19 621 865

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 980	56 980
Fond för yttre underhåll	14	1 717 946	1 690 946
		1 774 926	1 747 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 051 262	2 305 574
Årets resultat		-125 018	-227 312
		1 926 244	2 078 262
Summa eget kapital		3 701 170	3 826 188
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 343 750	7 416 190
Summa långfristiga skulder		9 343 750	7 416 190
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 516 190	7 580 000
Leverantörsskulder		112 886	177 639
Övriga skulder - återbetalning till kreditinstitut		44 931	0
Aktuella skatteskulder		23 976	8 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	488 534	613 639
Summa kortfristiga skulder		6 186 517	8 379 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 231 437	19 621 865

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-125 018

-227 312

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

273 251

239 253

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****148 233****11 941****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

54 832

-51 465

Förändring av kortfristiga skulder

-129 160

260 968

Kassaflöde från den löpande verksamheten**73 905****221 444****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

0

-2 039 870

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-2 039 870****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-136 250

1 443 620

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-136 250****1 443 620****Årets kassaflöde****-62 345****-374 806****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 401 917

1 776 723

Likvida medel vid årets slut**1 339 572****1 401 917**

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 63 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,79%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 522 788 kr (fg. år 5 522 788 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 262 249	2 102 916
Årsavgifter lokaler	192 072	177 852
IMD - el	272 155	214 142
	2 726 476	2 494 910

Värme och vatten ingår i årsavgiften. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse och pantavgifter	13 756	5 955
Pantförskrivningsavgift	0	2 486
Övriga intäkter ej moms	1 545	1 859
Erhållna bidrag - elstöd	0	114 068
Ersättning från försäkringsbolag	4 918	0
Övriga intäker	1 000	0
	21 219	124 368

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	33 483	19 622
Löpande UH av installationer	5 171	1 119
Löpande UH el/tele	51 202	14 583
Löpande UH hissar	11 532	39 973
Löpande UH av byggnader utvändigt	13 740	66 540
Löpande UH av markytor	14 615	34 129
Reparation försäkringsärende	0	15 109
Löpande UH av gemensamma utrymmen	16 430	2 970
Löpande UH, VA/sanitet	364 164	11 122
Skadegörelse	0	700
	510 337	205 867

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	211 012
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	52 305
Planerat uh el/tele	0	93 750
	0	357 067

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	204 222	302 104
Elavgifter för drivkraft och belysning	306 036	289 925
Uppvärmning, fjärrvärme	366 206	379 979
Vatten och avlopp / VA	166 991	147 418
Sophämtning	59 768	80 300
Fastighetsförsäkringar	44 472	39 701
Brandskydd	0	73 864
TV	26 582	25 614
Bredband	37 920	37 920
	1 212 197	1 376 825

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	99 662	97 954
Revisionsarvoden	16 100	11 600
Övriga kostnader	50 358	85 916
	166 120	195 470

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	103 140	94 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	11 460	10 500
	114 600	105 000
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	36 007	32 991
	36 007	32 991
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	150 607	137 991

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 247 884	13 208 014
Årets investering - renovering hissar	0	2 039 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 247 884	15 247 884
Ingående avskrivningar	-5 155 850	-4 916 597
Årets avskrivningar	-273 251	-239 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 429 101	-5 155 850
Ingående värde mark	7 968 570	7 968 570
Utgående värde mark	7 968 570	7 968 570
Bokfört värde byggnader och mark	17 787 353	18 060 604
Taxeringsvärden byggnader	20 230 000	20 230 000
Taxeringsvärden mark	10 781 000	10 781 000
	31 011 000	31 011 000
Bokfört värde byggnader	9 818 783	10 092 034
Bokfört värde mark	7 968 570	7 968 570
	17 787 353	18 060 604

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	109	96 092
	109	96 092

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	741	2 122
Förutbetalda kostnader-försäkring, serviceavtal, kabel-TV	61 962	60 575
Upplupen intäkt el	39 234	0
	101 937	62 697

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående redovisat värde	200 000	200 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 690 946	1 997 013
Avsättning till yttre fond	27 000	51 000
Inspråktagande av yttre fond	0	-357 067
	1 717 946	1 690 946

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	15 871 000	15 871 000
	15 871 000	15 871 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

5 516 190 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 136 250 kr. Beräknad skuld om 5 år 14 459 940 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 516 190	7 580 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 343 750	7 416 190
	14 859 940	14 996 190

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,03	2025-11-25	1 714 611	1 714 611
Swedbank Hypotek	0,93	2025-10-24	3 801 579	3 881 579
Swedbank Hypotek	2,83	2026-12-30	7 443 750	7 500 000
Handelsbanken	4,37	2027-03-01	1 900 000	1 900 000
			14 859 940	14 996 190

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 245	9 729
Förutbetalda hyror och avgifter	214 151	214 275
Upplupen värme	47 892	54 402
Upplupen el	28 599	30 890
Upplupna - styrelsearvode, revisorsarvode och valberedning	150 607	137 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 329	150 592
Upplupna - vatten och sophantering	17 710	15 760
	488 533	613 639

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö den

Madeleine Walderhaug Hezemans
Ordförande

Jörgen Andersson

Petra Axelsson

Markus Andersson

Evelina Lillerskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Vanja Petrovic
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 5 i Malmö, org.nr. 746000-4968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 5 i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 december 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 5 i Malmö för räkenskapsåret 2024 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 prövar 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vanja Petrovic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 5 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MADELEINE WALDERHAUG

HEZEMANS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:28:02



PETRA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 13:57:40



MARKUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:41:01



EVELINA LILLERSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:42:12



JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:37:09



VANJA PETROVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:24:58



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 22:39:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 5 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VANJA PETROVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:23:30



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 22:38:48



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.