



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i  
Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Tapperheten 3 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5346 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-05-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 3	2017-05-22	1948

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Styrelseansvar ingår i försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2188
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>2188</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 8 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Slonawski	Ordförande	2021-04-08	
Eva Nordbeck	Ledamot utsedd av HSB	2021-02-13	
Marianne Berg	Ledamot	2022-02-08	
Susanne Åkesson	Ledamot	2021-02-03	
Elisabeth Pålsson	Ledamot	2023-01-23	
Elisabeth Pålsson	Suppleant	2022-02-08	2023-01-22
Henrik Andersson	Ledamot	2021-02-03	
Hillevi House	Ledamot	2021-02-03	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Henrik Andersson, Hillevi House, Marianne Berg, Elisabeth Pålsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Susanne Åkesson, Elisabeth Pålsson, Hillevi Elizabe House, Olle Slonawski.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jan Tidman och Anders Johansson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Charlotte Dahl (sammankallande) och Jennie Holmér, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, 0 med fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

### Underhåll

Under året har föreningen målat om trapphuset samt bytt ut flera maskiner i tvättstugorna. Styrelsen har även tagit fram ett förfrågningsunderlag gällande byte av värmeledningar och radiatorer. Samtidigt beslutade styrelsen att pausa kommande investeringar i fastigheten såsom byte av värmeledningar och hissar. Orsaken är att de höga räntorna medför stora kostnader och därmed stora avgiftshöjningar för medlemmarna. Styrelsen valde därför att skjuta fram de dyraste investeringarna minst fem år fram i underhållsplanen för att inte dra på sig ytterligare skulder och ökade räntekostnader.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 996 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna.

Styrelsen har för avsikt att inte höja avgiften de kommande åren, då investeringarna är pausade och det inte finns något behov av att öka intäkterna.

Under året har föreningen amorterat 600 000 kr vilket är 400 000 mer än vanligt.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga större förändringar i styrelsesammansättningen.

### Väsentliga avtal

Städning utförs av Kia Kvalitetsstäd AB. Fastighetsskötseln sköts av Bröderna Håkansson's Fastighetsservice.

Internetabonnemang är tecknat med Ownit. El har föreningen genom HSB:s gemensamma avtal. Fastighetens leverantör av el och fjärrvärme är E.ON.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Ökade räntekostnader kan tynga ned föreningens ekonomi vilket gör att kommande investeringar får skjutas upp ännu längre fram i tiden.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2015	Tak- och fasadrenovering
2017	Friköpt tomten ifrån Malmö stad
2019	Föreningslokalen renoverad 2019
2020	Filmning och spolning av stammar och bottenavlopp
2020	OVK
2021	Relining av bottenavloppen
2022	Ommålning av trapphuset

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

Inga planerade investeringar kommande 5 åren

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	244	297	341	348	313
Skuldsättning, kr/kvm	6 176	6 451	5 994	6 085	6 349
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	259	231	213	200	205
Driftskostnad, kr/kvm	836	749	701	670	699
Årsavgifter, kr/kvm	996	996	996	967	961
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 047	1 042	1 017	1 012
Nettoomsättning, tkr	2 361	2 290	2 280	2 226	2 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	-159	294	426	450	123
Soliditet, %	27	27	27	25	22

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt

underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	51 200	0	0	51 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 162 885	0	-221 038	1 941 847
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 214 085</b>	<b>0</b>	<b>-221 038</b>	<b>1 993 047</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 787 569	293 673	221 038	3 302 280
Årets resultat, kr	293 673	-293 673	-158 840	-158 840
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 081 242</b>	<b>0</b>	<b>62 198</b>	<b>3 143 440</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 295 327</b>	<b>0</b>	<b>-158 840</b>	<b>5 136 487</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 335 038 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	3 081 242
Årets resultat, kr	-158 840
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 038
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 143 440</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 143 440</b>

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





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 215 764	2 215 764
Övriga intäkter	3	145 303	74 361
		<b>2 361 067</b>	<b>2 290 125</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-184 354	-170 642
Planerat underhåll	5	-335 038	0
Fastighetsavgift/skatt		-63 560	-60 760
Driftskostnader	6	-913 172	-864 814
Övriga kostnader	7	-210 391	-143 040
Personalkostnader	8	-120 694	-110 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-356 636	-356 631
		<b>-2 183 845</b>	<b>-1 706 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>177 222</b>	<b>583 367</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 676	7 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 737	-296 999
		<b>-336 061</b>	<b>-289 693</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-158 840</b>	<b>293 673</b>

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	9	17 042 771	17 399 408
		<b>17 042 771</b>	<b>17 399 408</b>

***Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 542	1 542
		<b>1 542</b>	<b>1 542</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 044 313</b>	<b>17 400 950</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Avräkningskonto HSB Malmö		1 094 750	1 204 239
Övriga fordringar	11	25 293	9 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 395	18 981
		<b>1 152 438</b>	<b>1 232 990</b>

***Kortfristiga placeringar***

Övriga kortfristiga placeringar hos HSB Malmö		900 000	1 200 000
		<b>900 000</b>	<b>1 200 000</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 052 438</b>	<b>2 432 990</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 096 751</b>	<b>19 833 940</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		51 200	51 200
Fond för yttre underhåll	13	1 941 847	2 162 885
		<b>1 993 047</b>	<b>2 214 085</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst		3 302 280	2 787 569
Årets resultat		-158 840	293 673
		<b>3 143 440</b>	<b>3 081 242</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 136 487</b>	<b>5 295 327</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	10 781 036	9 953 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 781 036</b>	<b>9 953 476</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 732 884	4 160 444
Leverantörsskulder		20 655	17 785
Aktuella skatteskulder		8 142	5 749
Övriga skulder - påminnelser		120	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	417 427	400 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 179 228</b>	<b>4 585 137</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 096 751</b>	<b>19 833 940</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-158 840	293 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		356 636	356 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>197 796</b>	<b>650 304</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 937	42 178
Förändring av kortfristiga skulder		21 652	38 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>190 511</b>	<b>731 365</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 790 486
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 790 486</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-600 000	1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-409 489</b>	<b>-59 121</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 404 239	2 463 360
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 994 750</b>	<b>2 404 239</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,14 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Lånfristiga 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 1 535 834 kr (fg år 1 535 834 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	2 179 764	2 179 764
Hysesintäkter p-platser, ej moms	36 000	36 000
	<b>2 215 764</b>	<b>2 215 764</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Bredbandsabonnemang	57 120	57 120
Övriga intäkter, överlåtelse- och pantavgifter	64 587	17 241
Erhållna bidrag - elstöd	23 596	0
	<b>145 303</b>	<b>74 361</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 275	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	33 156	6 505
Reparationer, VA/sanitet	26 029	15 590
Reparationer, Ventilation	8 822	3 738
Reparationer el/tele	6 585	15 350
Reparationer hissar	28 131	35 319
Reparationer av byggnader utvändigt	0	17 500
Reparation av markytor	8 592	890
Reparation försäkringsärende	64 872	71 306
Reparation, övrigt	2 336	4 444
Reparationer, bostäder	4 556	0
	<b>184 354</b>	<b>170 642</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	95 568	0
Planerat UH bostäder	239 470	0
	<b>335 038</b>	<b>0</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	20 381	9 315
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	16 293	22 103
Snörenhållning	875	2 170
Fastighetsskötsel, Grundavtal	105 140	105 000
Städ, Grundavtal	39 246	36 225
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	1 250
Elavgifter för drivkraft och belysning	82 527	71 486
Uppvärmning, fjärrvärme	369 502	336 903
Vatten	114 593	97 846
Sophämtning o container	53 270	49 861
Fastighetsförsäkringar	36 782	35 112
Brandskydd	0	16 125
Kabel-TV	19 802	19 538
Bredband	54 760	61 881
	<b>913 171</b>	<b>864 815</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	81 706	79 747
Revisionsarvoden	10 800	10 725
Övriga externa kostnader	117 885	52 568
	<b>210 391</b>	<b>143 040</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	78 550	72 450
Revisionsarvode	7 874	7 245
Övriga arvode	7 875	7 245
	<b>94 299</b>	<b>86 940</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 395	23 931
	<b>26 395</b>	<b>23 931</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>120 694</b>	<b>110 871</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 706 903	14 823 903
Relining bottenledning	0	1 883 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 706 903</b>	<b>16 706 903</b>
Ingående avskrivningar	-6 807 970	-6 451 339
Årets avskrivningar	-356 636	-356 631
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 164 606</b>	<b>-6 807 970</b>
Mark	7 500 475	7 500 475
<b>Utgående värde mark</b>	<b>7 500 475</b>	<b>7 500 475</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 042 772</b>	<b>17 399 408</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 542 297	9 898 933
Bokfört värde mark	7 500 475	7 500 475
	<b>17 042 772</b>	<b>17 399 408</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 042	1 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	25 293	-5 233
Övriga fordringar- skattefordran på väg in	0	15 003
	<b>25 293</b>	<b>9 770</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	9 348	2 089
Övr förutb kostn - försäkring, kabel-TV, hissbesiktning	23 047	16 892
	<b>32 395</b>	<b>18 981</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 162 885	2 071 885
Avsättning	114 000	91 000
Ianspråktagande	-335 038	0
	<b>1 941 847</b>	<b>2 162 885</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	14 954 284	14 954 284
	<b>14 954 284</b>	<b>14 954 284</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB Bolån	4,08	2023-12-28	1 332 884	1 332 884
SEB Bolån	0,65	2023-08-28	0	800 000
Swedbank Hypotek	2,67	2027-02-25	5 750 000	5 950 000
Swedbank Hypotek	4,64	2025-08-25	2 227 560	1 827 560
Swedbank Hypotek	2,17	2024-09-25	3 003 476	3 003 476
Swedbank Hypotek	0,91	2024-08-23	1 200 000	1 200 000
			<b>13 513 920</b>	<b>14 113 920</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

2 732 884 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 600 000 kr. Inplanerad amortering år 2024 200 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 12 113 920 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 732 884	4 160 444
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	10 781 036	9 953 476
	<b>13 513 920</b>	<b>14 113 920</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	45 900	43 843
Övriga upplupna kostnader - arvode, el, värme m.m.	182 091	167 576
Förutbetalda hyror och avgifter	189 434	189 559
	<b>417 425</b>	<b>400 978</b>

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

Malmö

Olle Slonawski  
Ordförande

Susanne Åkesson

Hillevi House

Henrik Andersson

Marianne Berg

Eva Nordbeck

Elisabeth Pålsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Tidman  
Av föreningen utsedd revisor

Anders Johansson  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö, org.nr. 746000-5346

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Jan Tidman  
Av föreningen vald revisor

Anders Johansson  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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











Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.