



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tomaten 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Tomaten 33 i Örebro och byggdes år 1946 och rotrenoverades 1995 (nytt värdeår 1991).

På fastigheten finns två bostadshus med adresserna Ullavigatan 31-33 och Västra Nobelgatan 32, Örebro.

Föreningens 63 bostäder fördelar sig enligt följande:

7 st	1 r o k	35,6 m ²
46 st	2 r o k	55,3 m ²
9 st	3 r o k	75,0 m ²
1 st	4 r o k	91,0 m ²

Lägenhetsyta: 3 559,0 m²

Inom föreningen finns fyra lokaler och 19 p-platser. Den totala lokalytan uppgår till 444 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-08-16.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Gräsklippning samt snöröjning har utförts av Trädgårdstjänst. Föreningen har avtal med Tele 2 gällande kabel-tv.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Rotrenovering	1995
Uppförande miljöhus	2006
Varuintag	2008
Tvättbokningssystem	2015
Lägenhetsdörrar	2017



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 77 (78) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (10) unika lägenhetsöverlåtelser skett

Styrelsen

Erik Johansson	ordförande
Fredrik Andersson	vice ordförande
Jesper Höglund	sekreterare
Kent Lewin	ledamot
Kirsten Paulsen	ledamot
Linda Blom	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jesper Höglund och Kent Lewin. Erik Johansson avgick från sitt uppdrag i januari 2023

Styrelsen har under året hållit 12 st. sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Johansson och Fredrik Andersson, två i förening.

Vicevärd

Kent Lewin avgick som vicevärd i juni 2022. HSB-förvaltare har tagit över

Revisor

Revisor har varit Calle Alsterfors samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har under året varit vakant.

Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till Mälardalarnas föreningsstämma har varit Erik Johansson, någon av de övriga i styrelsen som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30 i Vicevärdssrummet, Ullavigatan 31 C.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört byte av bokningstavla, OVK, samt reparation av hissen

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 257 000 kronor.

Föreningen planerar en höjning av staketet till förskolan som hyr lokal av föreningen 



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 190 720 kr. Under året har föreningen amorterat 462 068 kr.

Under 2022 har föreningen villkorsändrat två lån. Ett från 2022-06-03, ny ränta 3,86 % med löptid 5 år och ett lån från 2022-07-03, ny ränta 2,92 % med löptid 1 år.
Under 2023 kommer två lån att villkorsändras.

Styrelsen bedömer att ekonomin är stabil men det troligt att föreningen behöver höja avgifterna något.

Föreningen har placerat del av sina likvida medel i fonden DI SICAV Aktiv Förmögenhetsförvaltning SA. Fonden är fördelad mellan olika placeringar: aktier, obligationer och likviditet (räntebärande placeringar). Fördelningen däremellan förändras något över tiden. Anskaffningsvärdet i fonden är 1 852 018 kronor. Utdelning fås eventuellt en gång per år och den återinvesteras i fonden. Fondens marknadsvärde per 2022-12-31 var 3 113 715,32 kronor. Fonden redovisas i bokslutet till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet, alltså 1 852 018 kronor.

Föreningen har en stor hyresgäst, Nyckelpigans förskola, som har avtal till och med 2024-02-29.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Under året har föreningen informerat medlemmarna via anslag i trappuppgångarna. Medlemmarna har fått information att ordförande Erik Johansson har avgått. Uppdatering av styrelsens kontaktuppgifter samt information om cykelröjning i våra cykelförråd.

Föreningens epost är: tomaten2@outlook.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	3 692	3 691	3 678	3 639	3 689
Resultat efter finansiella poster tkr	400	478	744	480	-1 840
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	15%	13%	12%	9%	8%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	914	914	914	905	896
Bankskuld kr/m ²	7 078	7 208	7 325	7 444	7 559
Räntekostnader kr/m ²	125	92	102	113	138
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	34%	41%	41%	42%	58%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	72	63	66	88	83



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 265	0	3 444 753	478 287
Omföring av årets resultat enl årsstämma			478 287	-478 287
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-25 988	25 988	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		257 000	-257 000	
Årets resultat				400 379
Belopp vid årets slut	67 265	231 012	3 692 029	400 379

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 923 041
Disponerat ur UH-fonden	25 988
Avsatt till UH-fonden	- 257 000
Årets resultat	400 379
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 092 407

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 4 092 407

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 231 012 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 169 367 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *hac*

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 692 296	3 690 783
Summa rörelseintäkter		3 692 296	3 690 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 053 323	-1 785 054
Planerat underhåll	Not 4	-25 988	-343 821
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-184 760	-164 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-591 796	-591 796
Summa rörelsekostnader		-2 855 867	-2 884 890
Rörelseresultat		836 429	805 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 190	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-445 240	-327 605
Summa finansiella poster		-436 050	-327 605
Årets resultat		400 379	478 287
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-257 000	-225 000
Disposition underhållsfond		25 988	225 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-231 012	0
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		169 367	478 287

han

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	24 465 463	25 046 984
Mark	Not 10	88 000	88 000
Inventarier	Not 11	20 550	30 825
		<u>24 574 013</u>	<u>25 165 809</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 12	1 852 018	1 852 018
		<u>1 852 018</u>	<u>1 852 018</u>

Summa anläggningstillgångar 26 426 031 27 017 827

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	25 457	4 499
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 595 461	3 191 859
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	53 050	42 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 344	88 213
		<u>3 761 312</u>	<u>3 327 029</u>

Kassa och bank 1 935 2 572

Summa omsättningstillgångar 3 763 247 3 329 601

Summa tillgångar**30 189 278****30 347 428***Handwritten signature*



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	67 265	67 265
Underhållsfond	231 012	0
	<u>298 277</u>	<u>67 265</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 692 029	3 444 753
Årets resultat	400 379	478 287
	<u>4 092 407</u>	<u>3 923 041</u>
Summa eget kapital	<u>4 390 684</u>	<u>3 990 306</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>15 305 968</u>	<u>14 834 436</u>
	15 305 968	14 834 436
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	9 884 752	10 818 352
Aktuell skatteskuld	104 944	162 770
Övriga kortfristiga skulder	6 651	1 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	13 817	9 415
	Not 20	
	<u>482 462</u>	<u>530 268</u>
	10 492 626	11 522 686
Summa skulder	<u>25 798 594</u>	<u>26 357 122</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 189 278</u>	<u>30 347 428</u>

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	400 379	478 287
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	591 796	591 796
Kassaflöde från löpande verksamhet	992 175	1 070 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 682	-12 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-96 461	96 634
Kassaflöde från löpande verksamhet	865 032	1 154 116
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-462 068	-417 987
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-462 068	-417 987
Årets kassaflöde	402 964	736 129
Likvida medel vid årets början	5 046 449	4 310 321
Likvida medel vid årets slut	5 449 414	5 046 449

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,65%

Miljöhus 5%

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 14 660 604 kr. (14 660 604 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

han

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 253 032	3 253 032
Hyror	440 248	400 440
Övriga avgifter	24 096	24 096
Övriga intäkter	8 288	13 215
Bruttoomsättning	<u>3 725 664</u>	<u>3 690 783</u>
Hyresbortfall	-33 368	0
	3 692 296	3 690 783
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	331 551	337 058
Reparationer	226 093	205 281
El	148 920	143 318
Uppvärmning	502 089	487 514
Vatten	115 216	98 295
Sophämtning	80 031	67 235
Övriga avgifter	80 589	87 901
Förvaltningskostnader	140 599	141 890
Fastighetsavgift	122 937	116 457
Övriga driftskostnader	305 298	100 105
	2 053 323	1 785 054
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	25 988	343 821
	25 988	343 821
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	55 474	75 540
Vicevärdsarvode	69 803	56 904
Övriga arvoden	18 771	0
Revisorsarvode	0	5 000
Löner och andra ersättningar	0	10 000
Sociala kostnader	40 712	16 775
	184 760	164 219
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	581 521	581 521
Inventarier	10 275	10 275
	591 796	591 796
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	8 670	0
Ränteintäkter skattekonto	57	0
Övriga finansiella intäkter	463	0
	9 190	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	444 520	323 776
Övriga finansiella kostnader	720	3 829
	445 240	327 605



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 056 470	35 056 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 056 470	35 056 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 009 486	-9 427 965
Årets avskrivningar	-581 521	-581 521
Utgående avskrivningar	-10 591 007	-10 009 486
Bokfört värde	24 465 463	25 046 984
Taxeringsvärde för Tomaten 33 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	50 000 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	2 194 000	1 862 000
	<u>52 194 000</u>	<u>39 862 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	22 000 000	22 800 000
Mark - lokaler	530 000	592 000
	<u>22 530 000</u>	<u>23 392 000</u>
Taxeringsvärde totalt	74 724 000	63 254 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	88 000	88 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000	88 000
Bokfört värde	88 000	88 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	102 750	102 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 750	102 750
Ingående avskrivningar	-71 925	-61 650
Årets avskrivningar	-10 275	-10 275
Utgående avskrivningar	-82 200	-71 925
Bokfört värde	20 550	30 825
Not 12 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 852 018	1 852 018
	<u>1 852 018</u>	<u>1 852 018</u>

Kee

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		25 457	4 499		
		25 457	4 499		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		53 050	42 457		
		53 050	42 457		
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto		572	572		
Handkassa		1 363	2 000		
		1 935	2 572		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	67 265	0	3 444 753	478 287
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				478 287	-478 287
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-25 988	25 988	
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			257 000	-257 000	
Årets resultat					400 379
Belopp vid årets slut	0	67 265	231 012	3 692 029	400 379
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	193451	1,56%	2023-03-01	4 977 500	110 000
Swedbank	854184066	0,93%	2025-02-25	4 769 436	116 336
Swedbank	2750866069	3,86%	2027-06-23	5 675 368	0
Swedbank	2754081236	2,92%	2023-06-21	4 680 916	136 672
Swedbank	2759838523	1,30%	2024-02-23	5 087 500	110 000
				25 190 720	473 008
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 305 968	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					22 825 680
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				32 996 000	32 996 000
Summa ställda säkerheter				32 996 000	32 996 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				473 008	462 068
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 411 744	10 356 284
				9 884 752	10 818 352
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				491	489
Källskatt				1 422	1 422
Mervärdesskatt				11 904	7 504
				13 817	9 415
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				309 917	327 073
Upplupna räntekostnader				64 589	28 268
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				107 956	174 927
				482 462	530 268
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

hce



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Örebro, 2023- 05- 25

Fredrik Andersson

Jesper Höglund

Kirsten Paulsson

Kent Levin

Linda Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 05- 31

Calle Alsterfors

Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tomaten 2 i Örebro, org.nr. 775000-1252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisoreernas 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 revisors sed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Handwritten signature

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 Tomaten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2022 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 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:

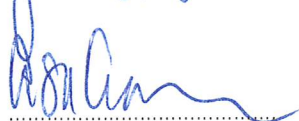
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Örebro den 31/5 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Calle Alsterfors
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tomaten 2 i Örebro



254
KR/KVM
SPARANDE



6293
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



191
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



914
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

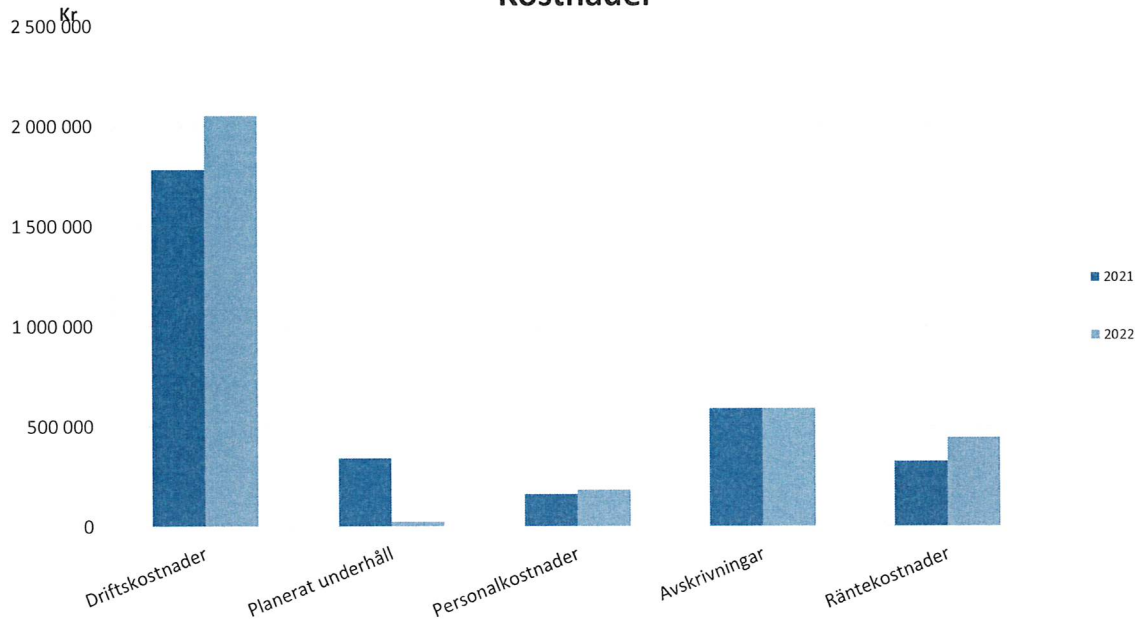
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

