



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tomaten 1 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 2018-10-22.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Tomaten 32 i Örebro som byggdes år 1945 och renoverades 1991. Nytt värdeår 1990.

På fastigheten finns ett bostadshus med 4 trappuppgångar med adress V:a Nobelgatan 30, Örebro.

Föreningens 32 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	1 rok	37 m <sup>2</sup>
12 st	2 rok	54,5 m <sup>2</sup>
1 st	2 rok	55 m <sup>2</sup>
1 st	3 rok	65 m <sup>2</sup>
12 st	3 rok	72,5 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 1 866 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 2 lokaler samt 13 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2022-08-16.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Yttre skötsel samt snöröjning har skötts av Trädgårdstjänst. Lokalvården har skötts av Kixon.

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

Åtgärd	År
2 nya lägenheter	2015
Ny styr och reglerutrustning	2016
Nya lägenhetsdörrar	2017
Modernisering 1 st. hiss	2022

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 47 (50) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.



### **Styrelsen**

Britt-Marie Elfving	ordförande
Kent Levin	vice ordförande
Jill Ericsson	sekreterare
Anna Rossignol	ledamot
Linda Blom	ledamot, utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kent Levin och Anna Rossignol.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Britt-Marie Elfving, Kent Levin, Jill Ericsson och Anna Rossignol, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Kent Levin.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Vakant (styrelsen).

### **Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma**

Britt-Marie Elfving utsågs som ordinarie ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08 i föreningslokalen. På stämman deltog 6 medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen bytt en hiss, utfört OVK samt bytt ytterdörr till källare.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 169 000 kronor.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Inga större planerade åtgärder de kommande åren. 



### Ekonomi

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 8 085 554 kronor.

Under året har föreningen amorterat 240 000 kronor.

Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Avgiften höjdes med 1 % 2022. Styrelsen beslutade om en höjning på 8 % för 2023.

De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 969 kr/kvm efter höjning.

### Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar 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.

Medlemmarna har mottagit Tomaten-bladet under året.

Föreningens e-postadress är [tomatenstyrelsenorebro@gmail.com](mailto:tomatenstyrelsenorebro@gmail.com)

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	1 969	1 702	1 692	1 675	1 660
Resultat efter finansiella poster tkr	204	-131	243	317	312
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	33%	33%	32%	29%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	895	885	879	871	862
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 333	4 462	4 590	4 719	4 848
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	67	53	62	64	64
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	22%	26%	27%	28%	39%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	91	79	82	85	87

OK

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets
	avgifter	Insatser	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	1 779 010	33 095	1 339 510	1 284 200	-131 319
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-131 319	131 319
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-90 556	90 556	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			169 000	-169 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					204 053
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 779 010</b>	<b>33 095</b>	<b>1 417 954</b>	<b>1 074 436</b>	<b>204 053</b>

**Resultatdisposition**

Balanserat resultat	1 152 880
Disponerat ur UH-fonden	90 556
Avsatt till UH-fonden	- 169 000
Årets resultat	<u>204 053</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 278 490

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 278 490

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 417 954 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 125 609 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Tomaten 1 i Örebro**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 968 975	1 702 481
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 968 975</b>	<b>1 702 481</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 078 732	-1 100 295
Planerat underhåll	Not 4	-90 556	-204 935
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-141 489	-146 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-334 096	-282 734
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 644 873</b>	<b>-1 734 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>324 102</b>	<b>-32 050</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 059	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-125 107	-99 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 048</b>	<b>-99 269</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>204 053</b>	<b>-131 319</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-169 000	-148 000
Disposition underhållsfond		90 556	204 935
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-78 444	56 935
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>125 609</b>	<b>-74 384</b>

DM

**HSB Brf Tomaten 1 i Örebro**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	10 952 100	10 985 759
Mark	Not 10	35 300	35 300
		<u>10 987 400</u>	<u>11 021 059</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 987 400</u>	<u>11 021 059</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	28 958	28 963
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 831 907	1 983 514
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	40 293	69 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>38 742</u>	<u>24 350</u>
		<u>1 939 900</u>	<u>2 106 005</u>
Kassa och bank	Not 13	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 941 900</u>	<u>2 108 005</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>12 929 300</u></b>	<b><u>13 129 064</u></b>

**HSB Brf Tomaten 1 i Örebro**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 095	33 095
Upplåtelseavgifter		1 779 010	1 779 010
Underhållsfond		1 417 954	1 339 510
		<u>3 230 059</u>	<u>3 151 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 074 436	1 284 200
Årets resultat		204 053	-131 319
		<u>1 278 490</u>	<u>1 152 880</u>
Summa eget kapital		<u>4 508 549</u>	<u>4 304 495</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>4 621 074</u>	<u>3 879 574</u>
		4 621 074	3 879 574
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 464 480	4 445 980
Leverantörsskulder		73 572	146 801
Fond för inre underhåll		113	113
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	40 621	45 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>220 891</u>	<u>306 415</u>
		3 799 677	4 944 995
Summa skulder		<u>8 420 751</u>	<u>8 824 569</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>12 929 300</u></b>	<b><u>13 129 064</u></b>

**HSB Brf Tomaten 1 i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	204 053	-131 319
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	334 096	282 734
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>538 149</u>	<u>151 415</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 498	-6 160
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-163 818</u>	<u>197 324</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	388 829	342 579
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-300 437	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-300 437	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-240 000	-240 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-240 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-151 608</b>	<b>102 579</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 985 514</b>	<b>1 882 936</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 833 907</b>	<b>1 985 514</b>

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

OK





## HSB Brf Tomaten 1 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 1,7 %

##### **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.

##### **Övrigt**

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



## HSB Brf Tomaten 1 i Örebro

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 669 595	1 651 113
Hyror	50 960	51 360
Övriga intäkter	250 020	8
Bruttoomsättning	<u>1 970 575</u>	<u>1 702 481</u>
Hyresbortfall	-1 600	0
	<b>1 968 975</b>	<b>1 702 481</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	182 504	199 718
Reparationer	189 167	247 823
El	70 941	47 853
Uppvärmning	291 254	298 318
Vatten	61 152	51 708
Sophämtning	66 853	58 972
Övriga avgifter	41 170	39 998
Förvaltningskostnader	97 838	83 614
Fastighetsavgift	48 608	46 688
Övriga driftskostnader	29 246	25 602
	<u>1 078 732</u>	<u>1 100 295</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>90 556</u>	<u>204 935</u>
	<b>90 556</b>	<b>204 935</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	74 980	75 000
Vicevärdsarvode	42 000	42 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	19 509	24 567
	<u>141 489</u>	<u>146 567</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	283 321	282 734
Restvärdesavskrivning	<u>50 775</u>	<u>0</u>
	<b>334 096</b>	<b>282 734</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	5 020	0
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Övriga finansiella intäkter	8	0
	<u>5 059</u>	<u>0</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	124 747	98 316
Övriga finansiella kostnader	360	953
	<u>125 107</u>	<u>99 269</u>

**HSB Brf Tomaten 1 i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 594 050	16 594 050
Årets nyanskaffning	300 437	0
Årets utrangering	-128 657	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 765 830</u>	<u>16 594 050</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 608 291	-5 325 557
Utrangering	128 657	0
Årets restvärdesavskrivning	-50 775	0
Årets avskrivningar	<u>-283 321</u>	<u>-282 734</u>
Utgående avskrivningar	-5 813 730	-5 608 291
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 952 100</b>	<b>10 985 759</b>
Taxeringsvärde för Tomaten 32 i Örebro. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	26 000 000	20 000 000
Byggnad - lokaler		
	<u>26 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	11 600 000	12 000 000
Mark - lokaler		
	<u>11 600 000</u>	<u>12 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	37 600 000	32 000 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 300	35 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>35 300</u>	<u>35 300</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>35 300</b>	<b>35 300</b>

PK

**HSB Brf Tomaten 1 i Örebro**

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	28 958	28 963			
	<b>28 958</b>	<b>28 963</b>			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	5 545	7 465			
Skattekonto	29 825	61 713			
Övriga fordringar	4 923	0			
	<b>40 293</b>	<b>69 178</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 000	2 000			
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>			
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 779 010	33 095	1 339 510	1 284 200	-131 319
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-131 319	131 319
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-90 556	90 556	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			169 000	-169 000	
Årets resultat					204 053
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 779 010</b>	<b>33 095</b>	<b>1 417 954</b>	<b>1 074 436</b>	<b>204 053</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	351322	1,21%	2023-03-01	1 852 574	200 000
Stadshypotek AB	466750	0,73%	2024-12-30	2 027 000	0
Swedbank	2559334491	2,76%	2023-03-28	1 611 906	40 000
Swedbank	2650650779	2,67%	2025-04-11	2 594 074	0
				8 085 554	240 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>4 621 074</b>	
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					6 885 554
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 285 000	13 285 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>13 285 000</b>	<b>13 285 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				240 000	240 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 224 480	4 205 980
				<b>3 464 480</b>	<b>4 445 980</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				15 577	20 636
Källskatt				25 044	25 050
				<b>40 621</b>	<b>45 686</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				148 575	140 288
Upplupna räntekostnader				11 432	7 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				60 884	158 211
				<b>220 891</b>	<b>306 415</b>

PK




**HSB Brf Tomaten 1 i Örebro**


**Noter**


**2022-12-31**

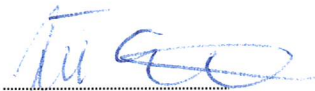
**2021-12-31**

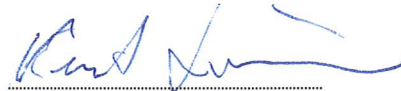
Örebro, 2023-04-03

  
Anna Rossgård

  
Britt-Marie Elfving

  
Linda Blom

  
Jill Ericsson

  
Kent Levin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11

  
Calle Alsterfors

  
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tomaten 1 i Örebro, org.nr. 775000-1260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten 1 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

---

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

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

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

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

PH

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 1 i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

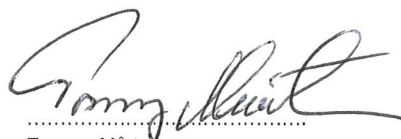
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

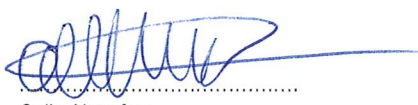
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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 11/4 2023



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

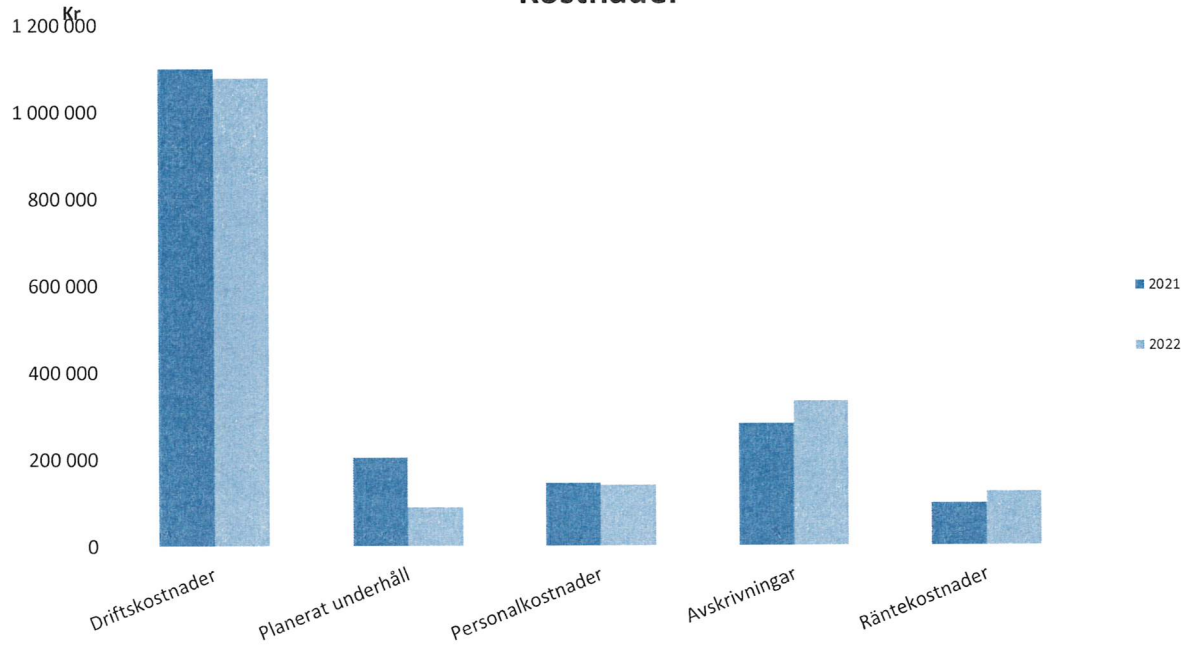


Calle Alsterfors  
Av föreningen vald revisor

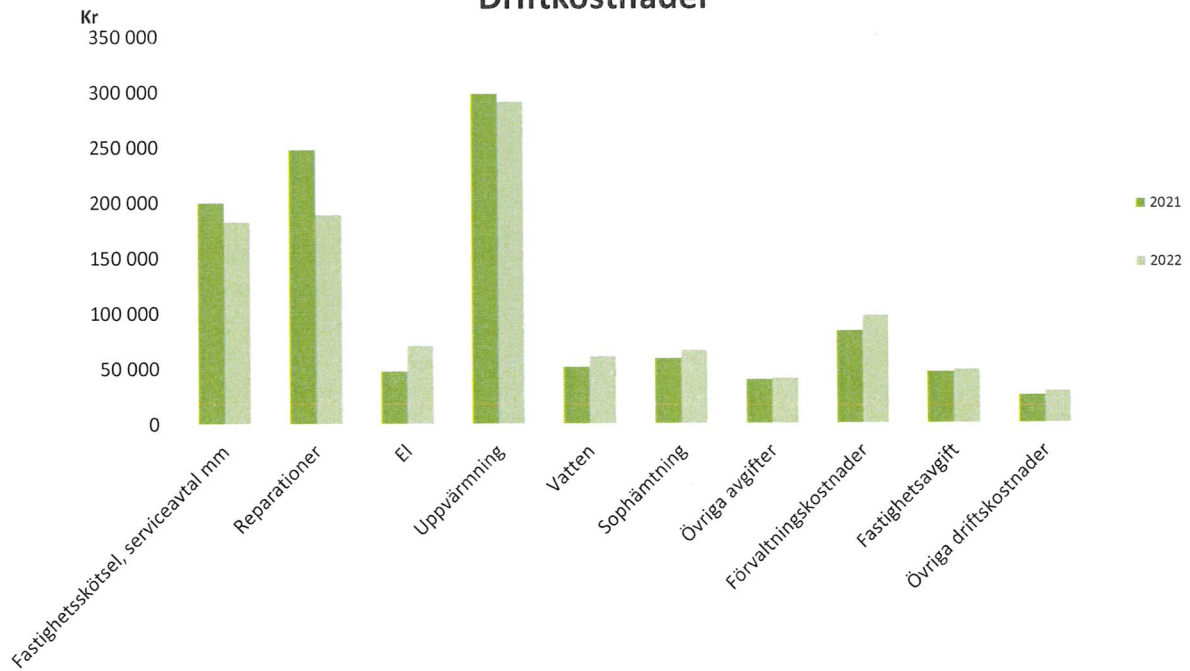


## HSB Brf Tomaten 1 i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Tomaten 1 i Örebro



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 337 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 4333 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  227 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Arsavgift</b> 895 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.