



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Tomtebo i Hallstahammar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tomtebo i Hallstahammar får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2018-11-01.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheten Tomten 14 som byggdes år 1990.

På fastigheten finns 3 st radhus samt 1 st bostadshus med tillsammans 15 lägenheter med adresserna Nygatan 3-19 och Skolgatan 26-28.

Föreningens 15 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 lgh	2 r o k	65,5 m ²
10 lgh	5 r o k	126,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 587,5 m²

Inom föreningen finns 10 carportar och 6 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 16 november i 2022.

Den ekonomiska och en del av den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvården har utförts av föreningen. I "Muttern" har HSB Mälardalarna skött trappstädningen.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

Telenor	Kabel-TV
HSB Förvaltning i Mälardalen AB	Digitala ritningar och underhållsplan

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte motorvärmarruttag	2008
Styr & reglerutrustning	2013
Nytt låssystem	2013
Värmeväxlare	2015
Fiberinstallation	2019
Målning av tak/plåtdetaljer	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 st (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Anders Randelius	ordförande
Eva-Lena Widell	vice ordförande
Anneli Randelius	sekreterare
Frida Borg	ledamot
Jan-Erik Engman	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Randelius och Frida Borg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Randelius, Jan-Erik Engman och Eva-Lena Widell, två i förening.

Revisor

En av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Anders Randelius har vart valberedningens ordförande med Eva-Lena Widell och Frida Borg som valberedningens ledamöter.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Anders Randelius utsågs som ombud med Eva-Lena Widell som suppleant till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Under verksamhetsåret har Anders Randelius vart vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2021 i föreningslokalen i Muttern. På stämman deltog 5 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har inga underhåll utförts. Underhåll och investeringar under 2023 och 4 år framåt är endast av mindre karaktär.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 77 000 kronor.

Avsättningen är i linje med föregående år och då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 784 344 kr. Under året har föreningen amorterat 210 000 kr.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 3% från och med 2023-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 769 kr/kvm bostadsyta.

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

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 sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Föreningens nyhetsblad "Tomtebo Nytt" har utkommit med 8 nummer under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 258	1 288	1 252	1 253	1 247
Resultat efter finansiella poster tkr	184	-162	264	6	282
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	26%	27%	25%	24%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	747	747	747	747	747
Bankskuld kr/m ²	4 274	4 406	4 538	4 670	4 781
Räntekostnader kr/m ²	91	69	76	82	78
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	54%	72%	74%	77%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	49	59	63	64	60

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 666 001	281 528	811 111	-162 092
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-162 092	162 092
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		77 000	-77 000	
Årets resultat				183 589
Belopp vid årets slut	1 666 001	358 528	572 019	183 589

Resultatdisposition

Balanserat resultat	649 019
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 77 000
Årets resultat	<u>183 589</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	755 608

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	755 608
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 358 528 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 106 589 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 258 229	1 288 113
Summa rörelseintäkter		1 258 229	1 288 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-647 815	-691 009
Planerat underhåll	Not 4	0	-369 375
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-51 638	-45 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-234 103	-234 103
Summa rörelsekostnader		-933 555	-1 340 343
Rörelseresultat		324 674	-52 230
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-144 495	-109 862
Summa finansiella poster		-141 085	-109 862
Årets resultat		183 589	-162 092
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-77 000	-94 000
Disposition underhållsfond		0	369 375
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-77 000	275 375
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		106 589	113 283

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 7 934 946	8 160 151
Mark	Not 10 445 778	445 778
Markanläggningar	Not 11 17 791	26 689
	<u>8 398 515</u>	<u>8 632 618</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 398 515</u>	<u>8 632 618</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 370 464	1 112 442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 19 925	56 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 306	0
	<u>1 442 695</u>	<u>1 168 851</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 442 695</u>	<u>1 168 851</u>
Summa tillgångar	<u>9 841 210</u>	<u>9 801 469</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 666 001	1 666 001
Underhållsfond		358 528	281 528
		<u>2 024 529</u>	<u>1 947 529</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		572 019	811 111
Årets resultat		183 589	-162 092
		<u>755 608</u>	<u>649 019</u>
Summa eget kapital		<u>2 780 137</u>	<u>2 596 548</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 997 344	3 647 000
		<u>2 997 344</u>	<u>3 647 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 787 000	3 347 344
Leverantörsskulder		76 330	28 092
Aktuell skatteskuld		38 353	21 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	162 046	160 964
		<u>4 063 729</u>	<u>3 557 921</u>
Summa skulder		<u>7 061 073</u>	<u>7 204 921</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 841 210</u>	<u>9 801 469</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	183 589	-162 092
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 103	234 103
Kassaflöde från löpande verksamhet	417 692	72 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 822	1 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 152	-36 444
Kassaflöde från löpande verksamhet	468 022	37 030
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-210 000	-210 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-210 000	-210 000
Årets kassaflöde	258 022	-172 970
Likvida medel vid årets början	1 112 442	1 285 412
Likvida medel vid årets slut	1 370 464	1 112 442

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

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 1,3 %

Inventarier 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 2 732 232 kr. (2 732 232 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 185 960	1 185 960
Hyror, garage och parkeringsplatser	50 600	50 800
Övriga avgifter	18 720	14 040
Övriga intäkter	5 549	40 313
Bruttoomsättning	<u>1 260 829</u>	<u>1 291 113</u>
Hyresbortfall	-2 600	-3 000
	1 258 229	1 288 113
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	72 083	86 431
Reparationer	27 631	78 765
El	29 889	27 025
Uppvärmning	183 704	192 499
Vatten	58 418	71 841
Sophämtning	22 638	27 188
Övriga avgifter	45 523	42 545
Gemensamhetsanläggning	10 000	10 000
Förvaltningskostnader	72 653	69 381
Fastighetsavgift	78 020	77 870
Övriga driftskostnader	47 255	7 463
	647 815	691 009
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	369 375
	0	369 375
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	39 099	34 270
Vicevärdsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	7 539	6 586
	51 638	45 856
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	225 205	225 205
Markanläggningar	8 898	8 898
	234 103	234 103
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 387	0
Ränteintäkter skattekonto	23	0
	3 410	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	143 967	109 502
Övriga finansiella kostnader	528	360
	144 495	109 862

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 353 354	17 353 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 353 354	17 353 354
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 847 203	-2 621 998
Årets avskrivningar	-225 205	-225 205
Utgående avskrivningar	-3 072 408	-2 847 203
Ingående nedskrivningar	-6 346 000	-6 346 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 346 000	-6 346 000
Bokfört värde	7 934 946	8 160 151
Taxeringsvärde för Tomten 14 i Hallstahammar. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	2 296 000	1 840 000
Byggnad - småhus	7 640 000	7 640 000
	9 936 000	9 480 000
Mark - bostäder hyreshus	1 985 000	1 687 000
Mark - småhus	1 790 000	1 790 000
	3 775 000	3 477 000
Taxeringsvärde totalt	13 711 000	12 957 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	445 778	445 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 778	445 778
Bokfört värde	445 778	445 778
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	88 975	88 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 975	88 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 286	-53 388
Årets avskrivningar	-8 898	-8 898
Utgående avskrivningar	-71 184	-62 286
Bokfört värde	17 791	26 689

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 925	19 902
Övriga fordringar	0	36 507
	19 925	56 409

Not 13 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 666 001	281 528	811 111	-162 092
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-162 092	162 092
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		77 000	-77 000	
Årets resultat				183 589
Belopp vid årets slut	1 666 001	358 528	572 019	183 589

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	854215993	2,95%	2027-03-25	3 137 344	140 000
	Swedbank	2657699605	1,43%	2023-02-24	3 647 000	70 000
					6 784 344	210 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 997 344**

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 5 734 344

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	16 547 000	16 547 000
<i>varav frigjorda</i>	-4 846 000	-4 846 000
Summa ställda säkerheter	11 701 000	11 701 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	210 000	210 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 577 000	3 137 344
	3 787 000	3 347 344

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	89 574	96 156
Upplupna räntekostnader	25 763	16 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 709	47 899
	162 046	160 964

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter**2022-12-31****2021-12-31**

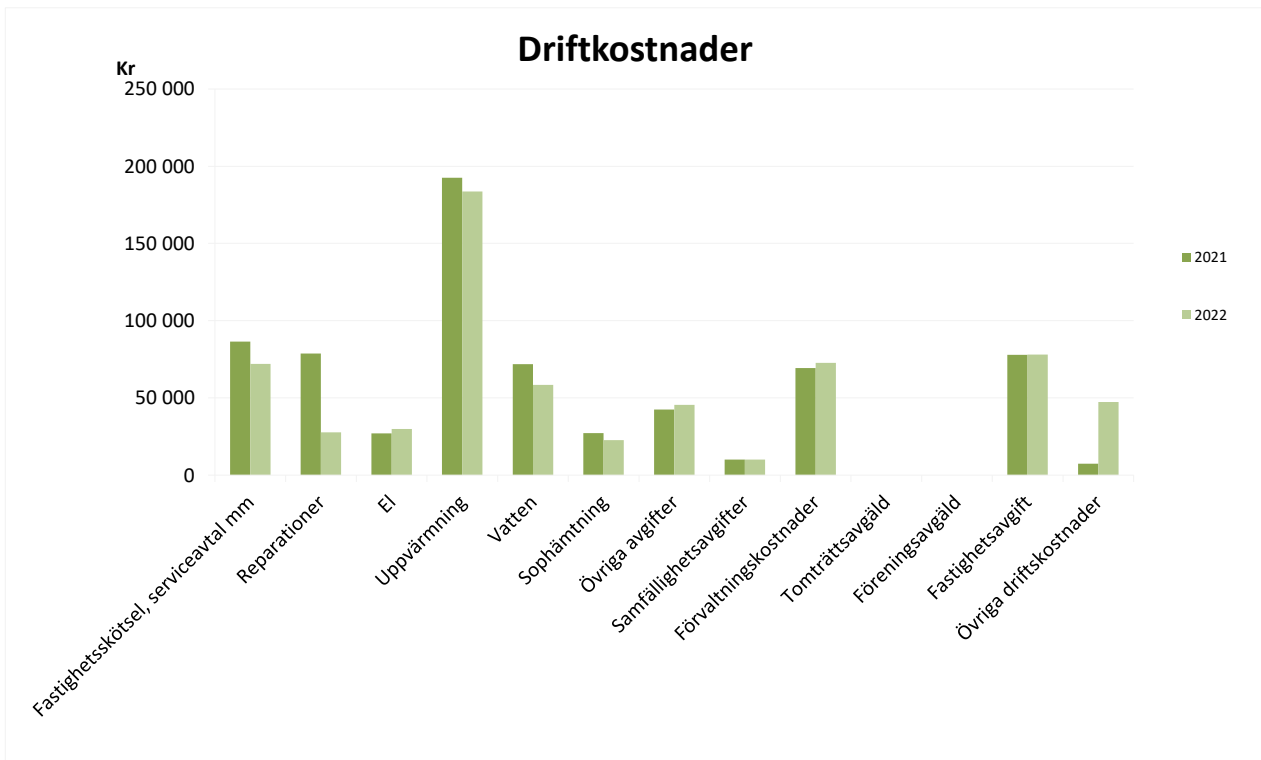
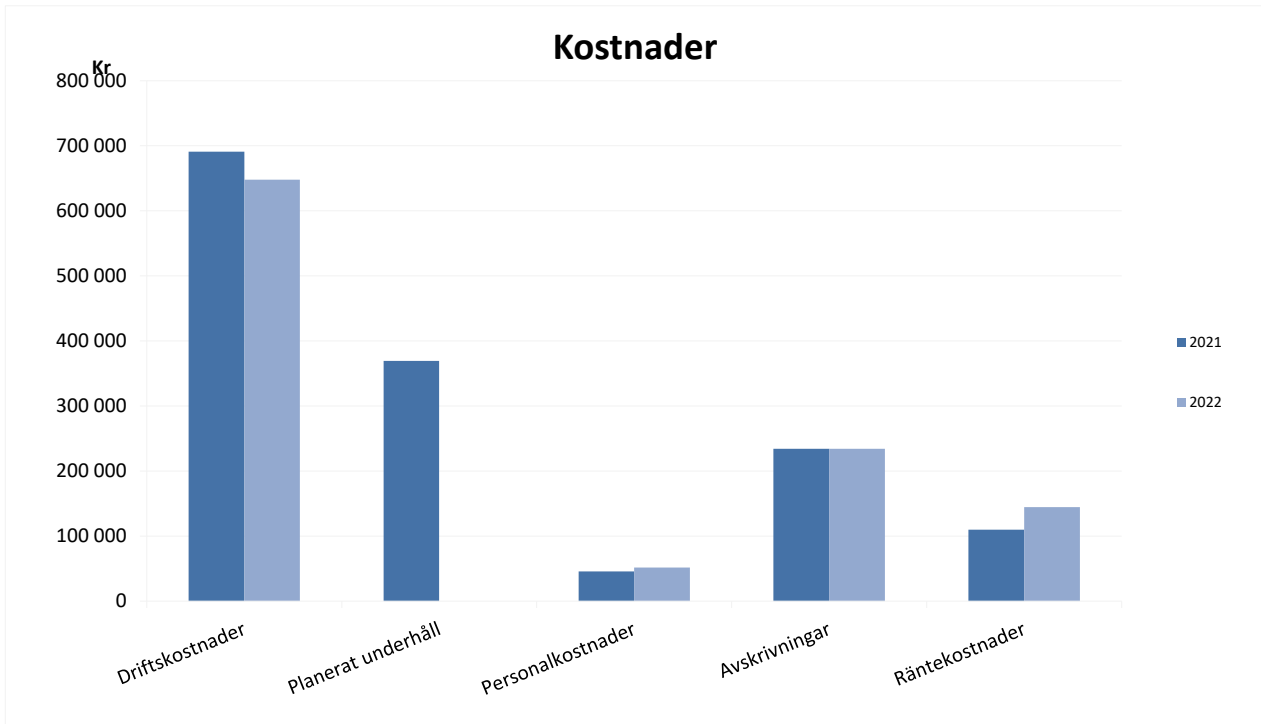
Hallstahammar, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Anders Randelius.....
Annelie Randelius.....
Eva-Lena Widell.....
Frida Borg.....
Jan-Erik Engman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tomtebo i Hallstahammar, org.nr. 716412-5861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomtebo i Hallstahammar för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tomtebo i Hallstahammar för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hallstahammar

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Tomtebo i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS RANDELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 09:51:56



ANNELIE RANDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:16:26



FRIDA EDEMALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:49:00



JAN-ERIK ENGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:48:24



EVA-LENA WIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:22:02



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:39:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Tomtebo i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:40:00





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tomtebo i Hallstahammar



263

KR/KVM

SPARANDE



4274

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



171

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



747

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 263 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 4274 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
	Räntekänslighet 6%	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 %
	Energikostnad 171 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 747 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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