



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tomaten 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts i slutet av maj.

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

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

Åtgärd	År
Rotreivering	1995
Uppförande miljöhus	2006
Varuintag	2008
Tvättbokningssystem	2015
Lägenhetsdörrar	2017 <i>hw</i>



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 78 (84) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 10 (5) lägenhetsöverlåtelser skett varav tre genom gåva, en genom arv samt en genom bodelning.

Styrelsen

Erik Johansson	ordförande
Fredrik Andersson	vice ordförande
Jesper Höglund	sekreterare
Kent Lewin	ledamot
Kirsten Paulsen	ledamot
Linda Blom	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Andersson och Kirsten Paulson.

Styrelsen har under året hållit 11 st. sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Johansson, Kent Lewin, Fredrik Andersson och Kirsten Paulsson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Kent Lewin.

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 2021-07-09 i Vicevärdssrummet, Ullavigatan 31 C. Stämman genomfördes via poströstning.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört byte av belysning till parkering, ventilationsrengöring, OVK, målning av bänkar samt att man har bytt ut tre tvättmaskiner.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2021. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 225 000 kronor. *lv*



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 652 788 kr. Under året har föreningen amorterat 452 155 kr.

Under 2021 har föreningen villkorsändrat ett lån från 2021-06-23, ny ränta 0,57 % och löptid 1 år, se vidare under not 16.

Styrelsen bedömer att ingen avgiftshöjning kommer att vara aktuellt kommande år.

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 2021-12-31 var 3 865 597,5 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.

Föreningens epost är: tomaten2@outlook.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	3 691	3 678	3 639	3 689	3 509
Resultat efter finansiella poster tkr	478	744	480	-1 840	46
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	13%	12%	9%	8%	13%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	914	914	905	896	879
Bankskuld kr/m ²	7 208	7 325	7 444	7 559	7 641
Räntekostnader kr/m ²	92	102	113	138	170
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	41%	41%	42%	58%	59%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	63	66	88	83	83



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 265	0	2 700 647	744 106
Upplåtelse lgh/Extra avsättning				
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			744 106	-744 106
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-225 000	225 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		225 000	-225 000	
Under året erlagda insatser				
Årets resultat				478 287
Belopp vid årets slut	67 265	0	3 444 753	478 287

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 444 753
Disponerat ur UH-fonden	225 000
Avsatt till UH-fonden	- 225 000
Årets resultat	<u>478 287</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 923 041

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 923 041
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 478 287 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 690 783	3 677 863
Summa rörelseintäkter		3 690 783	3 677 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 785 054	-1 479 240
Planerat underhåll	Not 4	-343 821	-353 694
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-164 219	-144 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-591 796	-591 796
Summa rörelsekostnader		-2 884 890	-2 569 055
Rörelseresultat		805 893	1 108 807
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-327 605	-364 701
Summa finansiella poster		-327 605	-364 701
Årets resultat		478 287	744 106
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-225 000	-234 000
Disposition underhållsfond		225 000	234 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		0	0
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		478 287	744 106 <i>mw</i>

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 8 25 046 984	25 628 505
Mark	Not 9 88 000	88 000
Inventarier	Not 10 30 825	41 100
	<u>25 165 809</u>	<u>25 757 605</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 11 1 852 018	1 852 018
	<u>1 852 018</u>	<u>1 852 018</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>27 017 827</u>	<u>27 609 623</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12 4 499	5 626
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 191 859	2 455 730
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 42 457	32 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 213	84 866
	<u>3 327 029</u>	<u>2 578 299</u>
Kassa och bank	Not 14 2 572	2 572
Summa omsättningstillgångar	<u>3 329 601</u>	<u>2 580 871</u>
Summa tillgångar	<u>30 347 428</u>	<u>30 190 494</u> <i>hw</i>

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	67 265	67 265
	<u>67 265</u>	<u>67 265</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 444 753	2 700 647
Årets resultat	478 287	744 106
	<u>3 923 041</u>	<u>3 444 753</u>
Summa eget kapital	<u>3 990 306</u>	<u>3 512 018</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 14 834 436	20 835 200
	<u>14 834 436</u>	<u>20 835 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 10 818 352	5 235 575
Leverantörsskulder	162 770	126 556
Aktuell skatteskuld	1 881	819
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 9 415	14 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 530 268	466 053
	<u>11 522 686</u>	<u>5 843 276</u>
Summa skulder	<u>26 357 122</u>	<u>26 678 476</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 347 428</u>	<u>30 190 494</u> <i>hw</i>

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	478 287	744 106
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	591 796	591 796
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 070 083	1 335 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 601	84 628
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	96 634	91 040
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 154 116	1 511 570
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-417 987	-422 343
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-417 987	-422 343
Årets kassaflöde	736 129	1 089 227
Likvida medel vid årets början	4 310 321	3 221 094
Likvida medel vid årets slut	5 046 449	4 310 321

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



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 2022 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 % (2021) 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. *mw*



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 253 032	3 253 032
Hyror	400 440	399 790
Övriga avgifter	24 096	24 096
Övriga intäkter	13 215	1 305
Bruttoomsättning	<u>3 690 783</u>	<u>3 678 223</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-360
	3 690 783	3 677 863
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	337 058	339 458
Reparationer	205 281	125 072
El	143 318	79 838
Uppvärmning	487 514	401 312
Vatten	98 295	94 574
Sophämtning	67 235	65 695
Övriga avgifter	87 901	80 263
Förvaltningskostnader	141 890	132 734
Fastighetsavgift	116 457	114 567
Övriga driftskostnader	100 105	45 727
	<u>1 785 054</u>	<u>1 479 240</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	343 821	353 694
	<u>343 821</u>	<u>353 694</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 540	56 604
Vicevärdsarvode	56 904	56 904
Övriga arvoden	0	4 500
Revisorsarvode	5 000	4 000
Löner och andra ersättningar	10 000	380
Sociala kostnader	16 775	21 938
	<u>164 219</u>	<u>144 325</u>
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	581 521	581 521
Inventarier	10 275	10 275
	<u>591 796</u>	<u>591 796</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	323 776	364 026
Övriga finansiella kostnader	3 829	675
	<u>327 605</u>	<u>364 701</u>



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 056 470	35 056 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 056 470	35 056 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 427 965	-8 846 444
Årets avskrivningar	-581 521	-581 521
Utgående avskrivningar	-10 009 486	-9 427 965
Bokfört värde	25 046 984	25 628 505
Taxeringsvärde för Tomaten 33 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	38 000 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	1 862 000	1 862 000
	39 862 000	39 862 000
Mark - bostäder hyreshus	22 800 000	22 800 000
Mark - lokaler	592 000	592 000
	23 392 000	23 392 000
Taxeringsvärde totalt	63 254 000	63 254 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	88 000	88 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000	88 000
Bokfört värde	88 000	88 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	102 750	102 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 750	102 750
Ingående avskrivningar	-61 650	-51 375
Årets avskrivningar	-10 275	-10 275
Utgående avskrivningar	-71 925	-61 650
Bokfört värde	30 825	41 100
Not 11 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 852 018	1 852 018
	1 852 018	1 852 018

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 499	5 626			
	4 499	5 626			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	42 457	32 026			
Övriga fordringar	0	50			
	42 457	32 076			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	572	572			
Handkassa	2 000	2 000			
	2 572	2 572			
Not 15 Eget kapital					
	Medlems Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	67 265	0	2 700 647	744 106	
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årstämma			744 106	-744 106	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-225 000	225 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		225 000	-225 000		
Under året erlagda insatser					
Årets resultat				478 287	
Belopp vid årets slut	67 265	0	3 444 753	478 287	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	901130	1,56%	2023-03-01	5 087 500	110 000
Swedbank	854184066	0,93%	2025-02-25	4 874 832	105 396
Swedbank	2750866069	1,45%	2022-06-22	5 675 368	0
Swedbank	2754081236	0,57%	2022-06-22	4 817 588	136 672
Swedbank	2759838523	1,30%	2024-02-23	5 197 500	110 000
				25 652 788	462 068
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 834 436	
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					23 342 448
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 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				325 396	315 483
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 818 352	4 920 092
				11 143 748	5 235 575
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				489	1 743
Källskatt				1 422	2 622
Mervärdesskatt				7 504	9 907
				9 415	14 272
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				327 073	335 884
Upplupna räntekostnader				28 268	27 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				174 927	103 084
				530 268	466 053
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. <i>lmw</i>					



HSB brf Tomaten 2 i Örebro


Noter

2021-12-31

2020-12-31

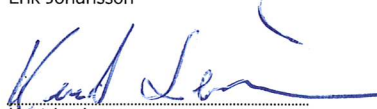
Örebro, 2022-05-05



Linda Blom


Erik Johansson


Fredrik Andersson


Jesper Höglund



Kent Levin


Kirsten Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-11



Calle Alsterfors
Av stämman vald revisor


Heléne Maljgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Tomaten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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. *lvw*

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 Tomaten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2021 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. Revisor 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.

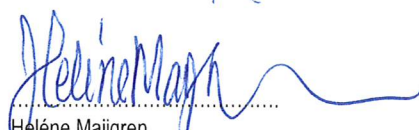
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, viktiga 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.

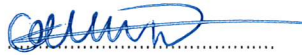
Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2020 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Örebro den 11/15 2022



Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

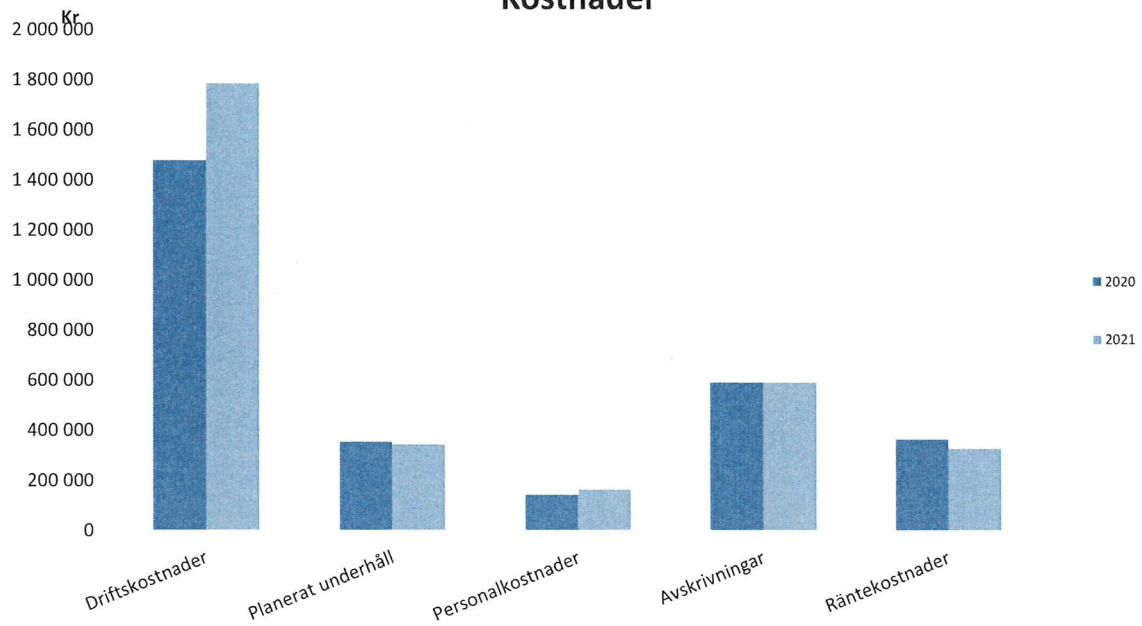


Calle Alsterfors
Av föreningen vald revisor

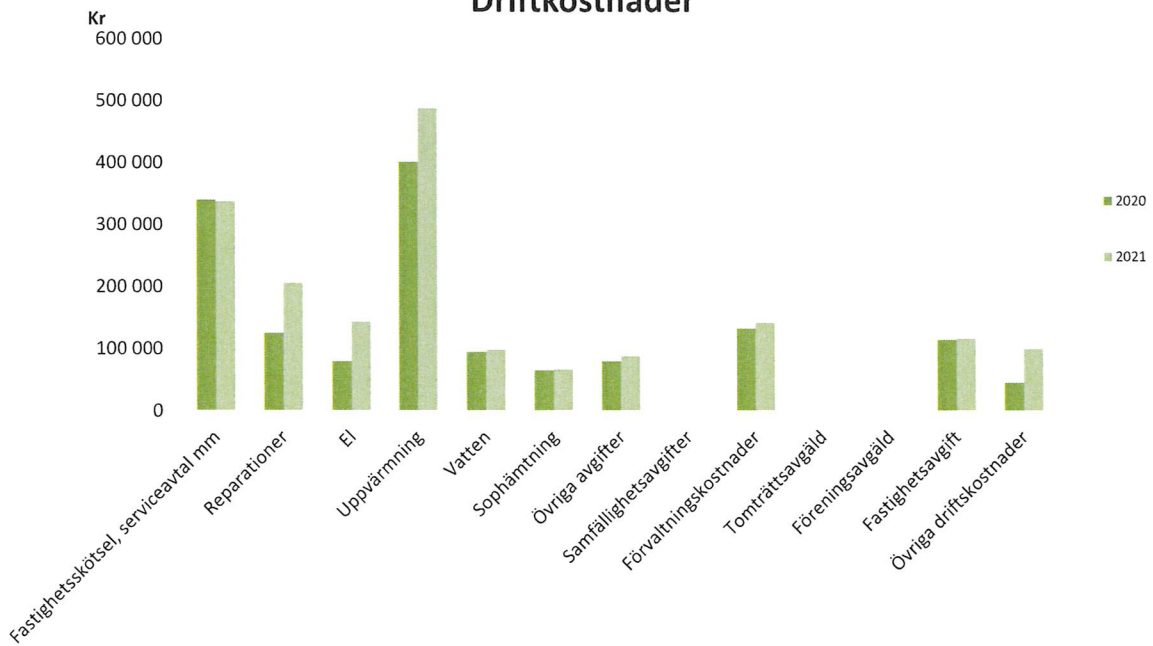


HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tomaten 2 i Örebro



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 324 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 6408 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 8%	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 182 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
 Arsavgift 914 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.