



ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Tomaten 1 i Örebro

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Tomaten 1, kallar härmed till ordinarie föreningsstämma

DAG Måndagen den 3 juni 2024

TID 18:00

PLATS Styrelserummet

Välkommen!

Styrelsen



HSB - där möjligheterna bor

DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige till HSB MälarDalarnas föreningsstämma
(En fullmäktige för varje påbörjat 600-tal medlemmar i föreningen)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tomaten 1 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tomaten 32	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	106
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 866
13	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 972

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 13 st 2 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jill Ericsson	Ledamot	2010-05-25
Linda Blom	Ledamot	2022-01-01
Anna Rossignol	Ledamot	2011-05-25
Kent Levin	Ledamot	2010-05-25
Britt-Marie Elfving	Ordförande	2011-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Elfving och Jill Ericsson.

TC

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Kent Levin, Britt-Marie Elfving, Anna Rossignol och Jill Ericsson.

Revisorer har varit: Calle Alsterfors vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Vakant (styrelsen).

Vicevärd har varit: Kent Levin.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Britt-Marie Elfving.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07 i styrelserummet. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes inte under 2023 utan kommer göras 2024.

Under året har föreningen utfört diverse måleriarbeten samt köpt en ny tvättmaskin.

En extraamortering på 500 000 kr gjordes i samband med omsättning av ett lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Två nya lägenheter
2016	Ny styr- och reglerutrustning
2017	Lägenhetsdörrar
2022	Modernisering hiss

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större planerade åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

TC

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Tomaten-bladet har delats ut till medlemmarna under året.

Föreningens e-postadress: tomatenstyrelsenorebro@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	239	337	191	339	343
Skuldsättning, kr/kvm	3 937	4 333	4 462	4 590	4 719
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 937	4 333	4 462	4 590	4 719
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	243	227	213	179	183
Årsavgifter, kr/kvm	969	895	885	879	871
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	85	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	1 055	912	907	897
Nettoomsättning, tkr	1 867	1 969	1 702	1 692	1 675
Resultat efter finansiella poster, tkr	67	204	-131	243	317
Soliditet, %	37	35	33	33	32

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


Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 095	0	0	33 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 779 010	0	0	1 779 010
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 417 954	0	6 883	1 424 837
S:a bundet eget kapital, kr	3 230 059	0	6 883	3 236 942
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 074 436	204 053	-6 883	1 271 607
Årets resultat, kr	204 053	-204 053	66 608	66 608
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 278 489	0	59 725	1 338 215
S:a eget kapital, kr	4 508 548	0	66 608	4 575 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 117 kr.

TL

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 278 490
Årets resultat, kr	66 608
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 117
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 338 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 338 215

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

2023 | ÅRSREDOVISNING

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 866 599	1 968 975
Summa rörelseintäkter		1 866 599	1 968 975
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 098 570	-1 078 732
Planerat underhåll	Not 4	-90 117	-90 556
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-143 100	-141 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-289 747	-334 096
Summa rörelsekostnader		-1 621 534	-1 644 873
Rörelseresultat		245 064	324 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	46 450	5 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-224 906	-125 107
Summa finansiella poster		-178 456	-120 048
Årets resultat		66 608	204 053
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-97 000	-169 000
Disposition underhållsfond		90 117	90 556
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-6 883	-78 444
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		59 725	125 609

2023 | ÅRSREDOVISNING

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	10 662 353	10 952 100
Mark	Not 10	35 300	35 300
		<u>10 697 653</u>	<u>10 987 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 697 653</u>	<u>10 987 400</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	50	28 958
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 560 179	1 831 907
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	29 417	40 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 493	38 742
		<u>1 631 140</u>	<u>1 939 900</u>
Kassa och bank	Not 13	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 633 140</u>	<u>1 941 900</u>
Summa tillgångar		<u>12 330 792</u>	<u>12 929 300</u> <i>TL</i>

2023 | ÅRSREDOVISNING

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 095	33 095
Upplåtelseavgifter		1 779 010	1 779 010
Underhållsfond		1 424 837	1 417 954
		<u>3 236 942</u>	<u>3 230 059</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 271 607	1 074 436
Årets resultat		66 608	204 053
		<u>1 338 215</u>	<u>1 278 490</u>
Summa eget kapital		<u>4 575 157</u>	<u>4 508 549</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 046 648	4 621 074
		<u>4 046 648</u>	<u>4 621 074</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 298 906	3 464 480
Leverantörsskulder		159 149	73 572
Fond för inre underhåll		113	113
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	41 532	40 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	209 287	220 891
		<u>3 708 987</u>	<u>3 799 677</u>
Summa skulder		<u>7 755 635</u>	<u>8 420 751</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 330 792</u>	<u>12 929 300</u>

TC

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	66 608	204 053
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	289 747	334 096
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>356 356</u>	<u>538 149</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 033	14 498
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	74 884	-163 818
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>468 273</u>	<u>388 829</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-300 437
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-300 437</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-740 000	-240 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-740 000</u>	<u>-240 000</u>
Årets kassaflöde	-271 727	-151 608
Likvida medel vid årets början	1 833 907	1 985 514
Likvida medel vid årets slut	1 562 179	1 833 907

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

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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ovrigt

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

TL

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 807 680	1 669 595
Hyror	58 560	50 960
Ovriga intäkter	2 759	250 020
Bruttoomsättning	<u>1 868 999</u>	<u>1 970 575</u>
Hyresbortfall	-2 400	-1 600
	1 866 599	1 968 975
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	252 654	182 504
Reparationer	72 926	189 167
El	56 739	70 941
Uppvärmning	336 604	291 254
Vatten	59 697	61 152
Sophämtning	74 493	66 853
Övriga avgifter	44 876	41 170
Förvaltningskostnader	94 481	97 838
Fastighetsavgift	50 848	48 608
Övriga driftskostnader	55 252	29 246
	<u>1 098 570</u>	<u>1 078 732</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	90 117	90 556
	<u>90 117</u>	<u>90 556</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	74 980	74 980
Vicevärdsarvode	42 000	42 000
Revisorsarvode	6 000	5 000
Sociala kostnader	20 120	19 509
	<u>143 100</u>	<u>141 489</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	289 747	283 321
Restvärdesavskrivning	0	50 775
	<u>289 747</u>	<u>334 096</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	45 623	5 020
Ränteintäkter skattekonto	588	31
Ovriga finansiella intäkter	239	8
	<u>46 450</u>	<u>5 059</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	224 546	124 747
Ovriga finansiella kostnader	360	360
	<u>224 906</u>	<u>125 107</u>

TC

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 765 830	16 594 050
Årets nyanskaffning	0	300 437
Årets utrangering	0	-128 657
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 765 830</u>	<u>16 765 830</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 813 730	-5 608 291
Utrangering	0	128 657
Årets restvärdesavskrivning	0	-50 775
Årets avskrivningar	<u>-289 747</u>	<u>-283 321</u>
Utgående avskrivningar	-6 103 477	-5 813 730
Bokfört värde	10 662 353	10 952 100
Taxeringsvärde för Tomaten 32 i Örebro. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
	26 000 000	26 000 000
Mark - bostäder hyreshus	<u>11 600 000</u>	<u>11 600 000</u>
	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde totalt	37 600 000	37 600 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>35 300</u>	<u>35 300</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>35 300</u>	<u>35 300</u>
Bokfört värde	35 300	35 300

TL

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			50	28 958	
			50	28 958	
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			3 305	5 545	
Skattekonto			26 112	29 825	
Övriga fordringar			0	4 923	
			29 417	40 293	
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa			2 000	2 000	
			2 000	2 000	
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 779 010	33 095	1 417 954	1 074 436	204 053
Omföring av årets resultat enligt årstämma				204 053	-204 053
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-90 117	90 117	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			97 000	-97 000	
Årets resultat					66 608
Belopp vid årets slut	1 779 010	33 095	1 424 837	1 271 607	66 608
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	466750	0,73%	2024-12-30	2 027 000	0
Stadshypotek AB	601802	4,41%	2026-03-01	1 652 574	200 000
Swedbank	2559334491	4,96%	2024-06-28	1 071 906	40 000
Swedbank	2650650779	2,67%	2025-04-11	2 594 074	0
				7 345 554	240 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 046 648	
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					6 145 554
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 285 000	13 285 000
Summa ställda säkerheter				13 285 000	13 285 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				240 000	240 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 058 906	3 224 480
				3 298 906	3 464 480
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				16 188	15 577
Källskatt				25 344	25 044
				41 532	40 621
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				138 545	148 575
Upplupna räntekostnader				11 331	11 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				59 411	60 884
				209 287	220 891

TC

2023



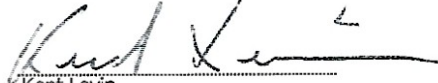
ÅRSREDOVISNING

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Örebro, 2024 - 2-24


Anna Rossignol
Britt-Marie Elfving
Linda Blom
Jill Ericsson
Kent Levin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05-02


Calle Alsterfors

Av stämman vald revisor


Theodor LönnmanBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 denna andra information. 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 215-2024

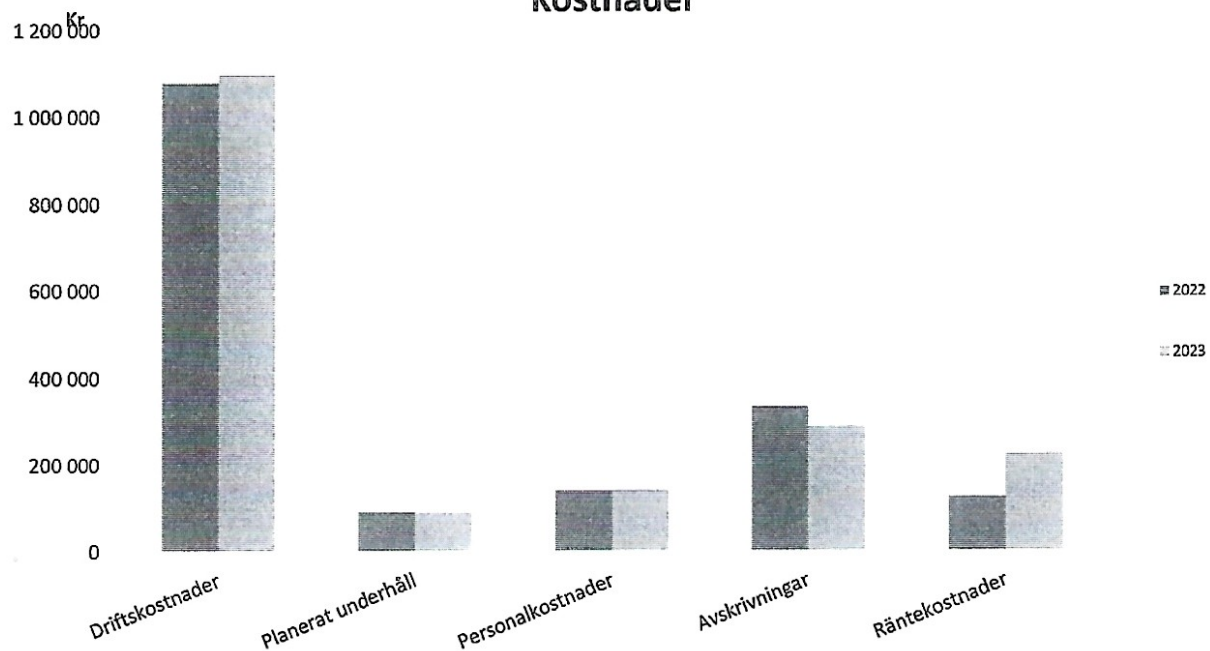


Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

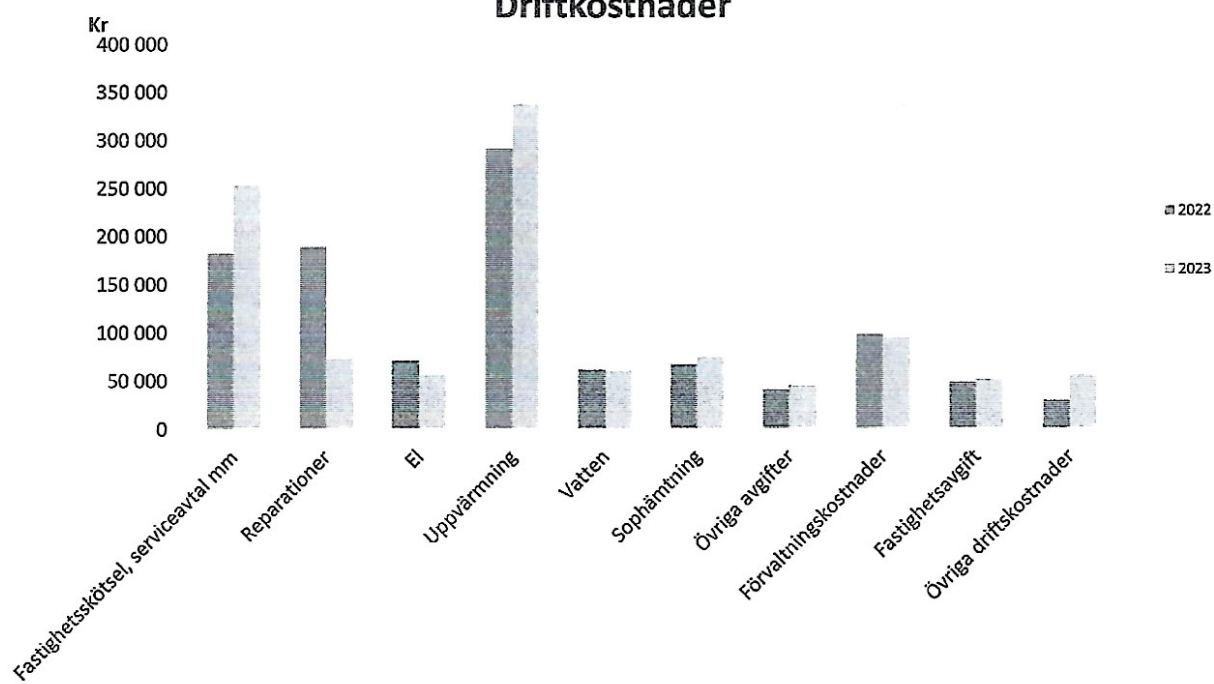


Calle Alsterfors
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftskostnader












BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tomaten 1 i Örebro



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 239 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 3937 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 4%	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 243 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 969 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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