



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tomaten 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1252 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
191 Tomaten 33	1946-01-01	1946

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	444
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3559
19	p-platser	0
<b>Totalt 87 objekt</b>		<b>4003</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

7 st	1 rok	35,6 m <sup>2</sup>
46 st	2 rok	55,3 m <sup>2</sup>
9 st	3 rok	75,0 m <sup>2</sup>
1 st	4 rok	91,0 m <sup>2</sup>

OK

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Johansson	Ordförande	2016-06-01	2023-05-08
Fredrik Andersson	Ordförande	2023-05-08	
Fredrik Andersson	Ledamot	2012-05-14	2023-05-08
Kent Levin	Ledamot	2007-05-22	
Kirsten Paulsson	Ledamot	2010-05-25	
Linda Blom	Ledamot	2022-08-02	
Hanna Höglund	Ledamot	2023-12-20	
Jesper Höglund	Ledamot	2019-07-04	2023-06-14
Anders Björlin	Ledamot	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Andersson och Kirsten Paulsson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Kent Levin, Fredrik Andersson och Kirsten Paulsson.

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 717 709 kr. Under året har föreningen amorterat 473 087 kr.

Föreningen har ett lån som löper ut 2024-02-23

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 2023-12-31 var 3 462 800,90 kronor.

Fonden redovisas i bokslutet till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet, alltså 1 852 018 kronor.

Styrelsen bedömer ekonomin som god men anser att räntenivån ska följas noggrant.

Styrelsen kommer att göra små höjningar av avgiften vid behov.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

PK

Årtal	Ändamål
1995	Rotreovering
2006	Uppförande miljöhus
2008	Varuintag
2015	Tvättbokningssystem
2017	Lägenhetsdörrar
2023	Höjning av staket

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i augusti 2023

Föreningen har under året genomfört målning av plank och miljöbod

**Föreningen har inga planerade åtgärder för framtiden**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Medlemmarna har under året fått 1 informationsblad.

Föreningen har anordnat rensning av cyckelförråd.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	254	353	422	367
Skuldsättning, kr/kvm	6 175	6 293	6 408	6 513	6 618
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 945	7 078	7 208	7 325	7 444
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	207	191	182	144	174
Årsavgifter, kr/kvm	960	914	914	914	905
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	88	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	953	922	922	919	909
Nettoomsättning, tkr	3 814	3 692	3 691	3 678	3 639
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	400	478	744	480
Soliditet, %	15	15	13	12	9

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. I årsavgiften ingår värme och vatten. Boende tecknar eget avtal om el och bredband.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	67 265	0	0	67 265
Underhållsfond, kr	231 012	0	2 552	233 565
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>298 277</b>	<b>0</b>	<b>2 552</b>	<b>300 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 692 029	400 379	-2 522	4 089 855
Årets resultat, kr	400 379	-400 379	103 051	103 051
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 092 408</b>	<b>0</b>	<b>100 529</b>	<b>4 192 906</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 390 685</b>	<b>0</b>	<b>103 081</b>	<b>4 493 736</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 448 kr

## 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	4 092 408
Årets resultat, kr	103 051
Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 448
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 192 907</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 192 907</b>

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 813 586	3 692 296
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 813 586</b>	<b>3 692 296</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 202 404	-2 053 323
Planerat underhåll	Not 4	-181 448	-25 988
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-102 693	-184 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-609 038	-591 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 095 582</b>	<b>-2 855 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>718 004</b>	<b>836 429</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	87 866	9 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-702 819	-445 240
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-614 953</b>	<b>-436 050</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>103 051</b>	<b>400 379</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-184 000	-257 000
Disposition underhållsfond		181 448	25 988
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-2 553	-231 012
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>100 499</b>	<b>169 367</b>

OK

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	23 883 975	24 465 463
Mark	Not 10	88 000	88 000
Markanläggningar	Not 11	155 475	0
Inventarier	Not 12	10 275	20 550
		<u>24 137 725</u>	<u>24 574 013</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	1 852 018	1 852 018
		<u>1 852 018</u>	<u>1 852 018</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 989 744</u>	<u>26 426 031</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	17 354	25 457
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 023 002	3 595 461
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	27 613	53 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 269	87 344
		<u>4 165 238</u>	<u>3 761 312</u>
Kassa och bank	Not 16	572	1 935
Summa omsättningstillgångar		<u>4 165 810</u>	<u>3 763 247</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>30 155 554</b></u>	<u><b>30 189 278</b></u>

PL

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 265	67 265
Underhållsfond		233 565	231 012
		<u>300 830</u>	<u>298 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 089 855	3 692 029
Årets resultat		103 051	400 379
		<u>4 192 906</u>	<u>4 092 407</u>
Summa eget kapital		<u>4 493 736</u>	<u>4 390 684</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	19 365 122	15 305 968
		<u>19 365 122</u>	<u>15 305 968</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	5 352 587	9 884 752
Leverantörsskulder		299 501	104 944
Aktuell skatteskuld		10 890	6 651
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	32 209	13 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	601 510	482 462
		<u>6 296 696</u>	<u>10 492 626</u>
Summa skulder		<u>25 661 818</u>	<u>25 798 594</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>30 155 554</b></u>	<u><b>30 189 278</b></u>

OK



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	103 051	400 379
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	609 038	591 796
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>712 089</u>	<u>992 175</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 615	-30 682
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	336 236	-96 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 071 940</u>	<u>865 032</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggning	-172 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-172 750</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-473 011	-462 068
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-473 011</u>	<u>-462 068</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>426 179</b>	<b>402 964</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 449 414</b>	<b>5 046 449</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 875 592</b>	<b>5 449 414</b>

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

PK

## 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 %

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

#### Inkomstskatt

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

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

#### Övrigt

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

OK

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 415 536	3 253 032
Hyror	449 425	440 248
Övriga avgifter	24 096	24 096
Övriga intäkter	9 927	8 288
Bruttoomsättning	<u>3 898 984</u>	<u>3 725 664</u>
Hysesbortfall	<u>-85 398</u>	<u>-33 368</u>
	<b>3 813 586</b>	<b>3 692 296</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	434 230	331 551
Reparationer	291 704	226 093
El	118 644	148 920
Uppvärmning	598 196	502 089
Vatten	110 306	115 216
Sophämtning	99 170	80 031
Övriga avgifter	85 924	80 589
Förvaltningskostnader	262 939	140 599
Fastighetsavgift	127 347	122 937
Övriga driftskostnader	73 944	305 298
	<u>2 202 404</u>	<u>2 053 323</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>181 448</u>	<u>25 988</u>
	<b>181 448</b>	<b>25 988</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	49 675	55 474
Vicevärdsarvode	28 452	69 803
Övriga arvoden	1 400	18 771
Revisorsarvode	10 000	0
Sociala kostnader	13 166	40 712
	<u>102 693</u>	<u>184 760</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	581 488	581 521
Markanläggningar	17 275	0
Inventarier	10 275	10 275
	<u>609 038</u>	<u>591 796</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	87 027	8 670
Ränteintäkter skattekonto	839	57
Övriga finansiella intäkter	0	463
	<u>87 866</u>	<u>9 190</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	702 099	444 520
Övriga finansiella kostnader	720	720
	<u>702 819</u>	<u>445 240</u>

AK

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 056 470	35 056 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 056 470	35 056 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 591 007	-10 009 486
Årets avskrivningar	-581 488	-581 521
Utgående avskrivningar	-11 172 495	-10 591 007
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 883 975</b>	<b>24 465 463</b>
Taxeringsvärde för Tomaten 33 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	2 194 000	2 194 000
	52 194 000	52 194 000
Mark - bostäder hyreshus	22 000 000	22 000 000
Mark - lokaler	530 000	530 000
	22 530 000	22 530 000
Taxeringsvärde totalt	74 724 000	74 724 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	88 000	88 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000	88 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>88 000</b>	<b>88 000</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	172 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 750	0
Årets avskrivningar	-17 275	0
Utgående avskrivningar	-17 275	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>155 475</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	102 750	102 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 750	102 750
Ingående avskrivningar	-82 200	-71 925
Årets avskrivningar	-10 275	-10 275
Utgående avskrivningar	-92 475	-82 200
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 275</b>	<b>20 550</b>
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 852 018	1 852 018
	<b>1 852 018</b>	<b>1 852 018</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 354	25 457		
		<b>17 354</b>	<b>25 457</b>		
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		27 613	53 050		
		<b>27 613</b>	<b>53 050</b>		
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		572	572		
Handkassa		0	1 363		
		<b>572</b>	<b>1 935</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	67 265	231 012	3 692 029	400 379
Omföring av årets resultat enligt årstämma				400 379	-400 379
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-181 448	181 448	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			184 000	-184 000	
Årets resultat					103 051
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>67 265</b>	<b>233 565</b>	<b>4 089 855</b>	<b>103 051</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	256751	4,41%	2026-03-01	4 867 500	110 000
Swedbank	854184066	0,93%	2025-02-25	4 653 097	128 415
Swedbank	2750866069	3,86%	2027-06-23	5 675 368	0
Swedbank	2754081236	4,14%	2028-06-21	4 544 244	136 672
Swedbank	2759838523	1,30%	2024-02-23	4 977 500	1 110 000
				24 717 709	1 485 087
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>19 365 122</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					17 292 274
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				32 996 000	32 996 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>32 996 000</b>	<b>32 996 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 485 087	473 008
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 867 500	9 411 744
				<b>5 352 587</b>	<b>9 884 752</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				8 698	491
Källskatt				11 391	1 422
Mervärdesskatt				12 120	11 904
				<b>32 209</b>	<b>13 817</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				335 735	309 917
Upplupna räntekostnader				88 242	64 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				177 533	107 956
				<b>601 510</b>	<b>482 462</b>

24

## Noter

2023-12-31

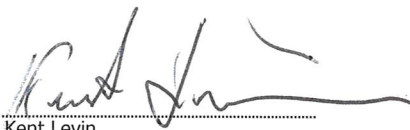
2022-12-31

Örebro, 2024 0422

Signerad av



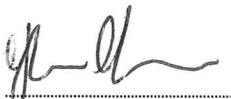
Fredrik Andersson



Kent Levin



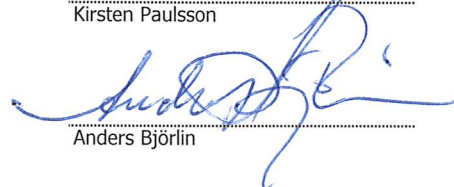
Kirsten Paulsson



Hanna Höglund



Linda Blom



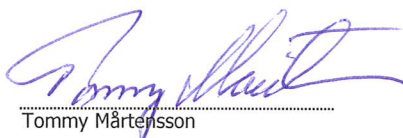
Anders Björin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 0429



Calle Alsterfors

Av stämman vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten 2 i Örebro för räkenskapsåret 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

---

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 2 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:

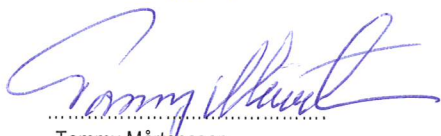
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 22/4 2024



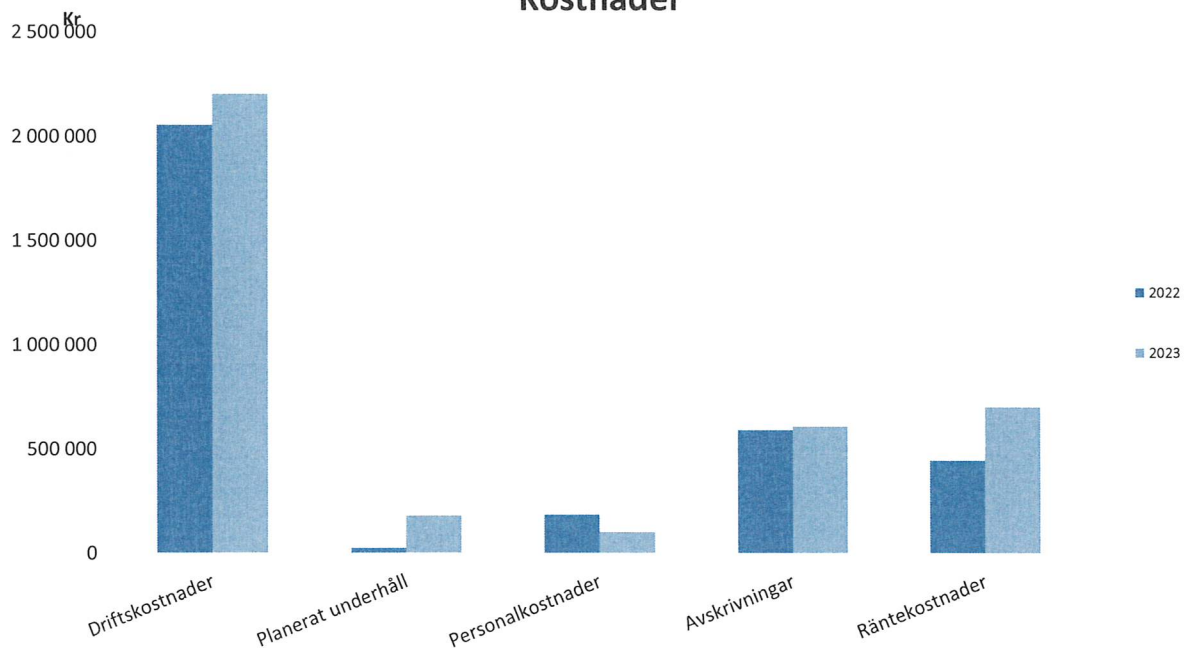
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



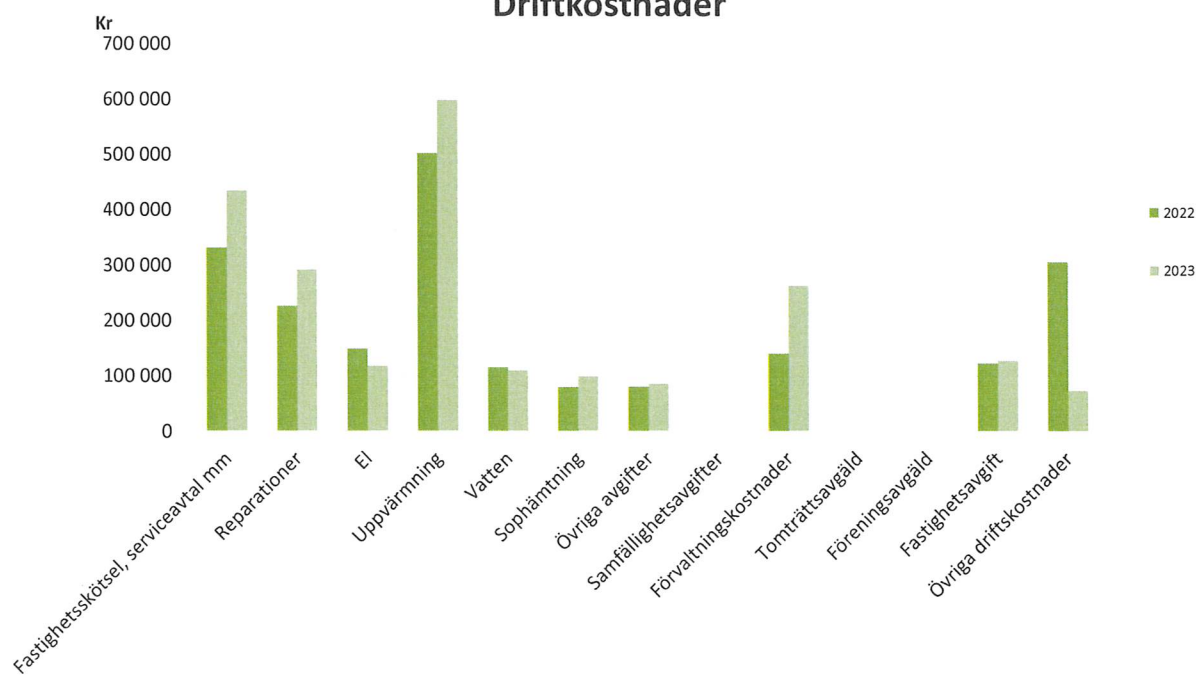
Calle Alsterfors  
Av föreningen vald revisor



## Kostnader



## Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Tomaten 2 i Örebro



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 223 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 6175 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  207 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 960 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.