



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 716404-3692 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oskarshamn Tomtebo 1		1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 764
1	lokaler (hyresrätt)	16
25	p-platser	300
Totalt 50 objekt		2 080

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Ågren	Ordförande	2024-02-27	
Göran Ågren	Ledamot	2023-09-01	
Fredric Jonsson	Ordförande	2023-09-01	2024-02-27
Patrik Blomqvist	Ledamot	2024-05-14	
Fredrik Holgersson	Ledamot	2023-09-01	
Jenny Englund	Ledamot	2023-09-01	
Madeleine Karlsson	Ledamot	2023-09-01	
Linnea Oscarsson	Ledamot	2023-09-01	
Torbjörn Axelsson	Suppleant	2023-09-01	
Linn Jakobsson	Suppleant	2023-09-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Ågren, Jenny Englund, Madeleine Karlsson och Linnea Oscarsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Holgersson, Jenny Englund och Linnea Oscarsson.

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

Valberedning har varit: Anne-Lie Engström (sammanställande) och Andreas Visén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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 den 2023-06-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Fönsterbyte
2018	Takbyte
2002	Carportar
1999	Bilvårdsanläggning

Planerat underhåll kommande åren .

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Kommande projekt är att filma samtliga stammar då ett eventuellt byte alternativt relining föreligger . Källarutrymmen är i behov av målning samt genomgång av fasaderna för renovering och byte av entrépartierna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	224	284	286	275	317
Skuldsättning, kr/kvm	3 630	3 722	4 263	3 939	3 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 663	3 756	4 302	3 974	4 022
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	151	149	151	141	131
Årsavgifter, kr/kvm	723	714	712	710	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	741	733	743	721	719
Nettoomsättning, tkr	1 320	1 305	1 310	1 195	1 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	266	-118	238	312
Soliditet, %	38	37	32	35	33

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. El ingår ej i årsavgiften .

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	183 988	0	0	183 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 840 304	0	49 084	3 889 388
S:a bundet eget kapital, kr	4 024 292	0	49 084	4 073 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-331 748	266 094	-49 084	-114 738
Årets resultat, kr	266 094	-266 094	101 927	101 927
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-65 654	0	52 843	-12 811
S:a eget kapital, kr	3 958 638	0	101 927	4 060 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 916 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	-65 654
Årets resultat, kr	101 927
Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 916
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 811

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 319 806	1 305 216
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 319 806	1 305 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-591 796	-507 061
Underhåll enligt plan	Not 4	-22 916	-4 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 546	-95 708
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 938	-67 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 183	-230 183
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 068 380	-904 764
RÖRELSERESULTAT		251 426	400 452
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 911	5 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 410	-139 408
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-625
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-149 499	-134 358
ÅRETS RESULTAT		101 927	266 094

BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 346 288	9 574 596
Inventarier och installationer	Not 10	3 750	5 625
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 350 038</u>	<u>9 580 221</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 350 038</u>	<u>9 580 221</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		424 475	287 239
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 623	15 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 936	29 034
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>475 034</u>	<u>331 625</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 325 580</u>	<u>1 160 418</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 675 618</u>	<u>10 740 639</u>

BALANSRÄKNING

	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	183 988	183 988	
Fond för yttre underhåll	3 889 388	3 840 304	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 073 376</u>	<u>4 024 292</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-114 738	-331 748	
Årets resultat	101 927	266 094	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-12 811</u>	<u>-65 654</u>	
Summa eget kapital	<u>4 060 565</u>	<u>3 958 638</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>3 176 895</u>	<u>4 228 119</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 176 895</u>	<u>4 228 119</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 284 624	2 396 948
Medlemmarnas inre fond	Not 15	6 863	6 863
Leverantörsskulder		10 976	3 006
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 165	805
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 090	2 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	132 440	143 556
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 438 158</u>	<u>2 553 882</u>
Summa skulder		<u>6 615 053</u>	<u>6 782 001</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 675 618</u>	<u>10 740 639</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	251 426	400 452
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	230 183	230 183
Övriga poster	0	0
	<u>481 609</u>	<u>630 635</u>
Erhållen ränta	21 911	5 675
Erlagd ränta	-173 751	-123 838
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-625
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>329 769</u>	<u>511 847</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 173	-8 364
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 059	-12 429
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>322 537</u>	<u>491 054</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	13 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>13 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-163 548	-963 548
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-163 548</u>	<u>-963 548</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 989	-459 494
Likvida medel vid årets början	1 116 032	1 575 527
Likvida medel vid årets slut	<u>1 275 021</u>	<u>1 116 032</u>
	158 989	-459 494

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	16 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 385 385 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 213 032	1 197 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 200	28 100
Hysesintäkt övrigt	3 600	3 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	74 016	74 016
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 958	2 216
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	260
	1 319 806	1 305 216
<i>*Vatten och bredband/tv ingår i årsavgift</i>		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-65 437	-19 609
El	-191 452	-197 508
Vatten	-76 916	-67 359
Renhållning	-33 944	-36 051
TV, bredband, iptelefoni	-74 212	-74 269
Obligatoriska besiktningar	-3 688	0
Förvaltningskostnader	-16 886	-3 887
Försäkringar	-72 032	-54 125
Fastighetsskatt	-38 136	-37 776
Övriga driftskostnader	-19 094	-16 477
	-591 796	-507 061
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-5 120	-4 000
Underhåll installationer	-3 897	0
Underhåll övrigt	-13 899	0
	-22 916	-4 000
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-19 375	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-85 924	-53 624
Kostnader överlåtelse och panter	-2 579	-2 740
Föreningsverksamhet	0	-4 449
Kontorsutrustning och -material	0	-1 059
Förbrukningsinventarier	-1 583	0
Medlemsavgifter HSB	-10 347	-14 712
Stämma och styrelse	-1 738	-2 249
	-121 546	-95 708
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 000	-31 200
Löner för anställda	-6 300	0
Vicevårdsarvode	-21 600	-20 400
Övriga arvoden	-3 200	0
Sociala avgifter	-22 838	-16 213
	-101 938	-67 813
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-219 440	-219 440
Markanläggningar	-8 868	-8 868
Installationer och inventarier	-1 875	-1 875
	-230 183	-230 183
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-625
	0	-625

2024-08-31

2023-08-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 154 470	13 154 470
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 390	443 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 147 860	14 147 860

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 378 169	-4 158 728
Årets avskrivningar byggnader	-219 440	-219 440
Ingående avskrivningar markanläggningar	-195 095	-186 228
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 868	-8 868
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 801 572	-4 573 264

Utgående redovisat värde

9 346 288	9 574 596
------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	8 556 861	8 776 301
Redovisade värden mark	550 000	550 000
Redovisade värden markanläggningar	239 427	248 295

Fastighetsbeteckning: Tomtebo 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	11 800 000	3 307 000	15 107 000	15 107 000
		11 800 000	3 307 000	15 107 000	15 107 000

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	9 067 000	9 067 000
varav i eget förvar	-275 000	-275 000
Summa ställda säkerheter	8 792 000	8 792 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	227 774	227 774
Utgående anskaffningsvärden	227 774	227 774
Ingående avskrivningar	-222 149	-220 274
Årets avskrivningar	-1 875	-1 875
Utgående avskrivningar	-224 024	-222 149
Utgående redovisat värde	3 750	5 625

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 262	15 352
Övrig skattefordran	3 361	0
	7 623	15 352

2024-08-31

2023-08-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	24 591	22 850
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 184	6 184
Förutbetald administration	12 160	0
	<u>42 935</u>	<u>29 034</u>

Not 13 BANK

SBAB	850 546	828 793
	<u>850 546</u>	<u>828 793</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,35%	2025-03-01	976 832	27 136
Stadshypotek AB		1,46%	2025-10-30	1 133 237	21 828
Stadshypotek AB		1,36%	2026-09-01	1 362 050	36 564
Stadshypotek AB		1,49%	2026-10-30	756 000	16 000
Stadshypotek AB		4,65%	2024-12-02	1 328 000	37 000
Stadshypotek AB		4,65%	2024-12-30	905 400	25 020
				6 461 519	163 548

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 297 971**

Nästa års amortering av långfristig skuld 163 548
Lån som ska konverteras inom ett år 2 957 528
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 121 076**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 654 192
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 643 779
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 863	6 863
	<u>6 863</u>	<u>6 863</u>

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 165	805
	<u>1 165</u>	<u>805</u>

	2024-08-31	2023-08-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 020	1 320
Arbetsgivaravgifter	1 070	1 384
	<u>2 090</u>	<u>2 704</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	11 190
Upplupna räntekostnader	30 247	32 588
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 193	99 778
	<u>132 440</u>	<u>143 556</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Holgersson

.....
Göran Ågren

.....
Jenny Englund

.....
Linnea Oscarsson

.....
Madeleine Karlsson

.....
Patrik Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elisabeth Forneheim
Revisor vald av föreningstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn, org.nr. 716404-3692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 2024 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tomtebo i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisorssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Forneheim
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ÅGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 16:19:39



JENNY ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 19:51:26



MADELEINE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 17:03:30



FREDRIK HOLGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 17:27:32



LINNEA OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 15:46:26



PATRIK BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 15:46:15



ELISABETH FORNEHEIM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 14:28:21



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 15:27:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH FORNEHEIM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 14:29:55



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 15:28:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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