



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tomaten 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Tomaten 33 i Örebro och byggdes år 1946 och rotrenoverades 1995 (nytt värdeår 1991).

På fastigheten finns två bostadshus med adresserna Ullavigatan 31-33 och Västra Nobelgatan 32, Örebro.

Föreningens 63 bostäder fördelar sig enligt följande:

7 st	1 r o k	35,6 m ²
46 st	2 r o k	55,3 m ²
9 st	3 r o k	75,0 m ²
1 st	4 r o k	91,0 m ²

Lägenhetsyta: 3 559,0 m²

Inom föreningen finns fyra lokaler och 19 p-platser. Den totala lokalytan uppgår till 444 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts i maj.

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

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1995
Uppförande miljöhus	2006
Varuintag	2008
Tvättbokningssystem	2015
Lägenhetsdörrar	2017

rik



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 82 (83) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 4 (7) lägenhetsöverlåtelser skett varav en genom gåva.

Styrelsen

Erik Johansson	ordförande
Fredrik Andersson	vice ordförande
Kirsten Paulsson	sekreterare
Kent Lewin	ledamot
Åsa Tallfors	ledamot
Berit Alsterfors	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kent Lewin och Åsa Tallfors.

Styrelsen har under året hållit 10 st. sammanträden.

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

Vicevärd

Vicevärd har varit Kent Lewin.

Revisor

Revisor har varit Ivonne Kullinger samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Erik Johansson någon av de övriga i styrelsen som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28 i Vicevärdsrummet, Ullavigatan 31 C. På stämman deltog 16 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört en fasadrenovering samt byte av fönsterbleck. Köket på förskolan Nyckelpigan har renoverats. I övrigt har endast mindre underhållsåtgärder och reparationer utförts.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2018. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 295 000 kronor. 

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 902 615 kr. Under året har föreningen amorterat 291 942 kr.

Föreningen har villkorsändrat ett lån från 2018-02-27, ny ränta 1,56 % och löptid 5 år. Under 2019 har föreningen villkorsändrat ett lån från 2019-02-25, ny ränta 1,3 % och löptid 5 år, se vidare under not.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2018. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna från 2018-09-01 med 2 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 896 kr per kvm efter höjningen.

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 2018-12-31 var 2 690 538 kronor. Fonden redovisas i bokslutet till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet, alltså 1 852 018 kronor.

Föreningen har under året sålt fonder för 1 000 000 kr med anledning av stora kostnader för fasadrenovering och ombyggnad av förskolans kök.

Föreningen har en stor hyresgäst, Nyckelpigans förskola, som har avtal till och med 2021-02-28.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Under året har föreningen informerat medlemmarna via anslag i trappuppgångarna.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	3 689	3 509	3 511	3 508	3 551
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 840	46	297	-266	418
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	8%	13%	13%	12%	13%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	896	879	879	879	879
Bankskuld kr/m ²	7 559	7 641	7 698	7 753	7 807
Räntekostnader kr/m ²	138	170	199	226	251
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	58%	59%	59%	70%	70%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	83	83	81	80	88



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	3 689 311
Rörelsekostnader (-)	-5 403 405
Finansiella poster (-)	-126 092

Årets resultat **-1 840 187**

Avskrivningar (+)	591 796
Planerat underhåll (+)	2 875 220
Jämförelsestörande poster (+/-)	-366 409

Årets sparande **1 260 420**

Årets sparande per kvm total yta	315
----------------------------------	------------

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 265	2 373 525	1 641 381	45 632
Omföring av årets resultat enl årsstämma			45 632	-45 632
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 668 525	2 668 525	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		295 000	-295 000	
Årets resultat				-1 840 187
Belopp vid årets slut	67 265	0	4 060 539	-1 840 187



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 687 013
Disponerat ur UH-fonden	2 668 525
Avsatt till UH-fonden	- 295 000
Årets resultat	- 1 840 187
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 220 352

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 220 352
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 533 339 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 689 311	3 509 426
Summa rörelseintäkter		3 689 311	3 509 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 770 457	-1 491 096
Planerat underhåll		-2 875 220	-649 785
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-165 932	-144 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-591 796	-574 941
Summa rörelsekostnader		-5 403 405	-2 859 865
Rörelseresultat		-1 714 094	649 561
Finansiella poster			
Resultat från försäljning fonder	Not 6	366 409	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-492 501	-603 943
Summa finansiella poster		-126 092	-603 929
Årets resultat		-1 840 187	45 632
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-295 000	-294 000
Disposition underhållsfond		2 668 525	649 785
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		2 373 525	355 785
Överskott efter förändring av underhållsfond		533 339	401 417

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	26 791 547	27 373 068
Mark	Not 10	88 000	88 000
Inventarier	Not 11	61 650	71 925
		<u>26 941 197</u>	<u>27 532 993</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 12	1 852 018	2 485 610
		<u>1 852 018</u>	<u>2 485 610</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 793 215</u>	<u>30 018 603</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 778	5 565
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 081 040	1 624 862
Aktuell skattefordran		12 169	61 388
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	169 757	112 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>71 688</u>	<u>75 759</u>
		<u>1 336 432</u>	<u>1 879 796</u>
Kassa och bank	Not 15	2 572	2 572
Summa omsättningstillgångar		<u>1 339 004</u>	<u>1 882 368</u>
Summa tillgångar		<u>30 132 219</u>	<u>31 900 971</u>



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	67 265	67 265
Underhållsfond	0	2 373 525
	<u>67 265</u>	<u>2 440 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 060 539	1 641 381
Årets resultat	-1 840 187	45 632
	<u>2 220 352</u>	<u>1 687 013</u>
Summa eget kapital	<u>2 287 617</u>	<u>4 127 804</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>26 575 615</u>	<u>26 985 117</u>
	26 575 615	26 985 117
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 327 000	209 440
Leverantörsskulder	288 351	248 207
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 31 275	12 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>622 361</u>	<u>318 171</u>
	1 268 987	788 050
Summa skulder	<u>27 844 602</u>	<u>27 773 167</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 132 219</u>	<u>31 900 971</u>

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 840 187	45 632
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	591 796	574 941
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 248 391	620 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-458	-89 790
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	363 377	36 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	-885 471	566 803
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-919 367
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-919 367
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-291 942	-202 598
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-291 942	-202 598
Årets kassaflöde	-1 177 413	-555 162
Likvida medel vid årets början	4 113 044	4 668 206
Likvida medel vid årets slut	2 935 630	4 113 044

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

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,64 %

Miljöhus 5 %

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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. 

**HSB brf Tomaten 2 i Örebro**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 147 556	3 126 672
Hyrer	519 645	360 146
Övriga avgifter	24 096	24 096
Övriga intäkter	74	512
Bruttoomsättning	3 691 371	3 511 426
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-2 000	-2 000
	3 689 311	3 509 426
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	277 197	257 905
Reparationer	302 481	122 299
El	107 669	95 947
Uppvärmning	538 397	492 803
Vatten	72 965	89 209
Sophämtning	65 395	61 313
Övriga avgifter	75 840	77 967
Förvaltningskostnader	139 117	123 596
Fastighetsavgift	102 831	101 445
Övriga driftskostnader	88 565	68 613
	1 770 457	1 491 096
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	65 800	49 500
Vicevärdsarvode	56 904	56 904
Övriga arvoden	7 700	7 500
Revisorsarvode	5 000	4 500
Löner och andra ersättningar	1 450	1 650
Sociala kostnader	29 078	23 989
	165 932	144 043
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	581 521	564 666
Inventarier	10 275	10 275
	591 796	574 941
Not 6 Resultat från försäljning fonder		
Kapitalvinst försäljning fonder DI SICAV Aktiv Förmögenhetsförvaltning	366 409	0
	366 409	0
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	14
	0	14
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	491 281	603 043
Övriga finansiella kostnader	1 220	900
	492 501	603 943



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 056 470	34 137 103
Årets investeringar	0	919 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 056 470	35 056 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 683 402	-7 118 736
Årets avskrivningar	-581 521	-564 666
Utgående avskrivningar	-8 264 923	-7 683 402
Bokfört värde	26 791 547	27 373 068
Taxeringsvärde för Tomaten 33 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	1 455 000	1 455 000
	32 455 000	32 455 000
Mark - bostäder hyreshus	13 200 000	13 200 000
Mark - lokaler	405 000	405 000
	13 605 000	13 605 000
Taxeringsvärde totalt	46 060 000	46 060 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	88 000	88 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000	88 000
Bokfört värde	88 000	88 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	102 750	102 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 750	102 750
Ingående avskrivningar	-30 825	-20 550
Årets avskrivningar	-10 275	-10 275
Utgående avskrivningar	-41 100	-30 825
Bokfört värde	61 650	71 925
Not 12 Placeringar		
Ingående anskaffningsvärde DI SICAV Aktiv Förmögenhetsförvaltning SA	2 485 610	2 485 610
Årets försäljning	-1 000 000	0
Återinvesterad kapitalvinst från försäljning	366 409	0
Utgående anskaffningsvärde DI SICAV Aktiv Förmögenhetsförvaltning SA	1 852 018	2 485 610



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 778	5 565			
		1 778	5 565			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	169 757	112 222			
		169 757	112 222			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	572	572			
	Handkassa	2 000	2 000			
		2 572	2 572			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	67 265	2 373 525	1 641 381	45 632
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				45 632	-45 632
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 668 525	2 668 525	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			295 000	-295 000	
	Årets resultat					-1 840 187
	Belopp vid årets slut	0	67 265	0	4 060 539	-1 840 187
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	901130	1,56%	2023-03-01	5 417 500	110 000
	Swedbank Hyp. AB	2750866069	1,45%	2022-06-22	5 675 368	0
	Swedbank Hyp. AB	2754081236	1,39%	2021-06-23	5 193 436	136 672
	Swedbank Hyp. AB	2759838523	2,89%	2019-02-25	5 500 000	0
	Swedbank Hyp. AB	854184066	1,32%	2020-02-25	5 116 311	80 328
					26 902 615	327 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 575 615
	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					25 267 615
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				32 996 000	32 996 000
	Summa ställda säkerheter				32 996 000	32 996 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				327 000	209 440
					327 000	209 440
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				775	775
	Källskatt				1 422	1 422
	Mervärdesskatt				29 078	10 035
					31 275	12 232
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				334 261	263 917
	Upplupna räntekostnader				31 221	36 555
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				256 879	17 699
					622 361	318 171



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

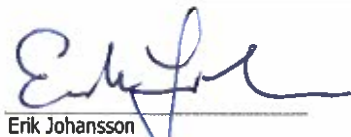
Noter

2018-12-31

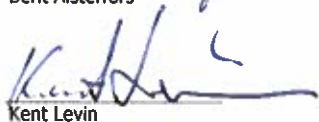
2017-12-31

Örebro, 2019-09-29


Berit Alsterfors


Erik Johansson


Fredrik Andersson


Kent Levin


Kirsten Paulsson


Åsa Tallfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24


Ivonne Kullinger
Av stämman vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB
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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 denna 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en

årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisor 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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

osäkerhetsfaktor 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 24/9 2019



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



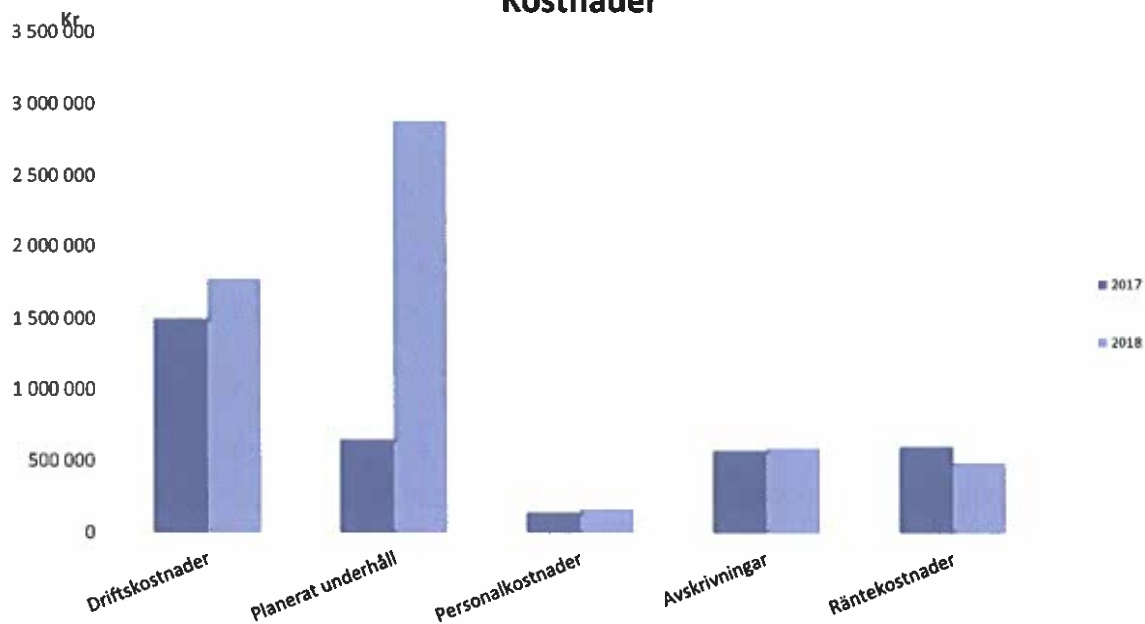
Ivonne Kullinger

Av föreningen vald revisor



HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

