



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

VERKSAMHETEN

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 2019-09-11.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, förvärvade fastigheten Rörströmsälven 16-18 på exekutiv auktion 1998, fastigheterna byggdes år 1990. Bredband installerades i föreningen 2001.

På fastigheten finns 5 bostadshus med 7 uppgångar och adresserna Poesigatan 21 A-C, 22, 24, 26 A-B.

Föreningens 104 bostäder fördelar sig enligt följande:

41 st	2 r o k	69,3 m ²
36 st	3 r o k	83,8 m ²
27 st	4 r o k	106,1 m ²

Lägenhetsyta: 8 707,5 m²

Rörströmsälven 16	27 lgh	2 362,5 m ²
Rörströmsälven 17	45 lgh	3 560 m ²
Rörströmsälven 18	32 lgh	2 785 m ²

Inom föreningen finns tillgång till 42 garageplatser, 20 parkeringsplatser och 5 garageplatser för MC/moped. Dessa säkerställs genom ett servitutsavtal och förhyrs av föreningen som sedan hyr ut dessa till medlemmarna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2021 har föreningen nytt försäkringsbolag, Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2021-09-13.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningens egen vicevärd och en anställd fastighetsskötare. Föreningen har TV-avtal med ComHem och bredbandsavtal med Telenor. *iw*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Utbyte av all ventilation och FTX-aggregat, OVK genomfördes, Påbörjat utbyte av rostiga och/eller skadade värmerör, Uppdatering och utbyggnad av kameraövervakningen.

Underhåll som planeras nästa år är: Uppgradering av föreningens bredband och TV-tjänster. Utökning av elektroniska lås till soprum. Ombyggnad av alla dörröppnare från fjärrkontroller till armbågskontakter. Flytta ut grinden till gården 24/26 till cykelvägen för att förhindra att gårdsplanen används som träffplats av utomstående.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2021. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 572 000 kronor.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 682 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 700 000. Styrelsen bedömer att ekonomin ser mycket bra ut.

Avgiften var oförändrad inför 2021, för 2022 höjdes årsavgifterna med 1%. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 832 kr per kvm, 840 kr per kvm efter höjningen 2022. Inga höjningar planerade inom en femårsperiod om inte räntorna skulle höjas markant.

Budgeten för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har två lån som ska sättas om under 2022 med nuvarande räntor 0,81% respektive 0,63 %.

Föreningen har haft en nedskrivning på byggnaden som under året har återförts. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningen samt resulterat i ett högre resultat för föreningen, se vidare i Resultaträkningen.

Föreningsinformation:

Föreningen har deltagit i HSB:s samtliga utbildningar under hösten och planerar att fortsätta delta i så många utbildningar som möjligt för att vidhålla en hög kompetensnivå. Styrelsen har också deltagit på HSB:s ägarträffar och ett par informationstillfällen digitalt.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar 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 MälarDalarna.

Styrelsen ämnar lägga fram ordningsregler för föreningen vid kommande stämma för fastställande.

Föreningen har egen hemsida: www.punkten2.se

Föreningen har en e-postadress: vicevard.punkten2@bredband.net



MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26 i Samlingssalen, Poesigatan 22. På stämman deltog 7 (7) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 120 (122) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 11 (12) överlåtelser skett, varav 1 genom gåva.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Niklas Thunberg	ordförande
Rose Werme	sekreterare
Barbro Sultan	ledamot
Hessam Soltani	ledamot
Ronny Karlsson	ledamot
Maj-Louise Thalbäck	ledamot
Dan Pettersson	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Niklas Thunberg, Rose Werme, Barbro Sultan och Maj-Louise Thalbäck (Maj-Louise har flyttat under året men suttit kvar sin period).

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Niklas Thunberg, Hessam Soltani, Barbro Sultan och Ronny Karlsson, två i förening.

Vicevärd har varit Hessam Soltani. Vicevärden är att betrakta som anställd med ersättning utbetald som lön. Han är anställd till 25 procent och har rätt till semester. Fastighetsskötare har varit Slobodan Mihajlovic, heltidsanställd.

Ordinarie revisor har BoRevision AB samt Daniel Sinnathamby som föreningsrevisor.

Till ombud vid HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Niklas Thunberg.

Valberedning har varit styrelsen. *lw*

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	7 587	7 513	7 488	7 590	7 570
Resultat efter finansiella poster tkr	4 106	-3 551	-1 470	60	1 480
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	10%	3%	9%	12%	11%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	832	832	832	832	832
Bankskuld kr/m ²	5 591	5 671	5 505	5 585	5 665
Räntekostnader kr/m ²	46	64	75	75	83
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	83%	84%	82%	92%	94%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	66	64	58	52	57

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 001	0	5 019 426	-3 551 222
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-3 551 222	3 551 222
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-572 000	572 000	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		572 000	-572 000	
Årets resultat				4 106 347
Belopp vid årets slut	104 001	0	1 468 204	4 106 347 <i>m</i>



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 468 204
Disposition ur UH-fond	572 000
Avsatt till UH-fond	- 572 000
Årets resultat	<u>4 106 347</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 574 551

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning	- 4 000 000
------------------	-------------

Balanseras i ny räkning	1 574 551
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 000 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 4 106 347 kr.

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



HSB brf Punkten 2 i Örebro

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 587 052	7 512 847
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	450 252	217 621
Summa rörelseintäkter		8 037 304	7 730 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 532 325	-8 752 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 317	-244 484
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-995 127	-945 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	4 228 034	-781 028
Summa rörelsekostnader		-3 532 735	-10 724 074
Rörelseresultat		4 504 570	-2 993 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	702	3 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-398 925	-561 088
Summa finansiella poster		-398 223	-557 615
Årets resultat		4 106 347	-3 551 222

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	52 648 769	48 276 007
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	388 494	533 222
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 037 263</u>	<u>48 809 229</u>
Summa anläggningstillgångar		53 037 263	48 809 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	89 022	34 207
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 565 663	3 729 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 884	436 367
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 905 569</u>	<u>4 200 199</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	23 966	2 563
Summa omsättningstillgångar		2 929 535	4 202 763
SUMMA TILLGÅNGAR		55 966 798	53 011 992 <i>hw</i>



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	104 001	104 001
<i>Summa bundet eget kapital</i>	104 001	104 001
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 468 204	5 019 426
Årets resultat	4 106 347	-3 551 222
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 574 551	1 468 204
Summa eget kapital	5 678 552	1 572 205
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 37 832 000	26 157 367
<i>Summa långfristiga skulder</i>	37 832 000	26 157 367
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 10 850 000	23 224 633
Leverantörsskulder	263 091	735 470
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 244 680	238 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 098 474	1 083 846
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	12 456 245	25 282 419
Summa skulder	50 288 245	51 439 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 966 798	53 011 992

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 106 347	-3 551 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-4 228 034	781 028
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-121 687</u>	<u>-2 770 194</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	148 328	-231 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-451 541	200 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-424 900</u>	<u>-2 801 322</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-700 000	1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-700 000</u>	<u>1 450 000</u>
Årets kassaflöde	-1 124 900	-1 351 322
Likvida medel vid årets början	3 412 411	4 763 733
Likvida medel vid årets slut	2 287 511	3 412 411

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

**HSB brf Punkten 2 i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Under året har nedskrivning på fastigheten återförts pga att fastighetens värde inte tillåter nedskrivning. En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Markanläggningar	5
Inventarier	10, 20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 234 840 kr. (2 234 840 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 241 316	7 241 316
Hyror	340 762	340 510
Övriga avgifter	9 820	0
Övriga intäkter	31 014	19 340
Bruttoomsättning	<u>7 622 912</u>	<u>7 601 166</u>
Avgiftsbortfall	0	-47 049
Hyresrabatter och övriga avdrag	-6 560	-420
Hyresbortfall	-29 300	-40 850
	<u>7 587 052</u>	<u>7 512 847</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	45 252	217 621
Vinst / förlust försäljning lägenhet	405 000	0
	<u>450 252</u>	<u>217 621</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	305 145	429 935
Reparationer	550 944	1 296 699
El	413 848	308 298
Uppvärmning	1 185 515	982 686
Vatten	412 513	344 320
Sophämtning	183 397	186 903
Övriga avgifter	371 764	262 949
Förvaltningskostnader	175 433	194 318
Fastighetsavgift	162 196	159 076
Övriga driftskostnader	37 028	190 233
Planerat underhåll	2 734 543	4 397 147
	<u>6 532 325</u>	<u>8 752 564</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	159 032	158 388
Kontorsmaterial och trycksaker	0	17 147
Porto och bankavgifter	350	350
Juridiska avgifter	17 970	1 795
Förluster på hyres- och kundfordringar	0	15 908
Revisionskostnad	16 500	14 425
Medlems- och styrelseaktiviteter	3 400	3 354
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Övriga kostnader	6 065	3 117
	<u>233 317</u>	<u>244 484</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	129 952	116 495
Övriga arvoden	4 000	0
Revisorsarvode	6 500	0
Löner och andra ersättningar	1 698	-8 303
Sociala kostnader	38 112	20 386
	<u>180 262</u>	<u>128 578</u>
Övriga		
Löner och ersättningar, fastighetsskötare med vikarie	395 033	376 360
Löner och ersättningar, vicevärd	109 117	98 662
Sociala kostnader	158 404	149 252
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 658	7 271
Förändring semesterlöneskuld	-14 409	30 416
Löneskatt	4 664	5 098
Uttagskatt	133 880	127 665
Pensionskostnader och förpliktelser	20 518	22 696
	<u>814 865</u>	<u>817 420</u>

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
	<u>995 127</u>	<u>945 998</u>
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	626 130	626 130
Markanläggningar	10 170	10 170
Inventarier	144 728	144 728
Återföring nedskrivning	-5 009 062	0
	<u>-4 228 034</u>	<u>781 028</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter	8	2 520
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Övriga finansiella intäkter	694	952
	<u>702</u>	<u>3 473</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	398 525	561 088
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	400	0
	<u>398 925</u>	<u>561 088</u>



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	62 334 100	62 334 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 334 100	62 334 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 098 093	-6 461 793
Årets justering pga nedskrivning	-6 840 938	0
Årets avskrivningar	-636 300	-636 300
Utgående avskrivningar	-14 575 331	-7 098 093
Ingående nedskrivningar	-11 850 000	-11 850 000
Årets nedskrivningar	11 850 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-11 850 000
Bokfört värde	47 758 769	43 386 007
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 890 000	4 890 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 890 000	4 890 000
Bokfört värde	4 890 000	4 890 000
Summa byggnader och mark	52 648 769	48 276 007
Taxeringsvärde för Rörströmsälven 16, 17 och 18 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	1 046 000	1 046 000
	49 046 000	49 046 000
Mark - bostäder hyreshus	9 600 000	9 600 000
Mark - lokaler		0
	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde totalt	58 646 000	58 646 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	995 077	995 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	995 077	995 077
Ingående avskrivningar	-461 855	-317 127
Årets avskrivningar	-144 728	-144 728
Utgående avskrivningar	-606 583	-461 855
Bokfört värde	388 494	533 222 <i>hw</i>



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	89 022	34 207			
	89 022	34 207			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	191 027	302 866			
Skattefordran	2 793	8 560			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 263 545	3 409 847			
Övriga fordringar	108 298	8 352			
	2 565 663	3 729 625			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	2 528	2 520			
Handkassa	21 438	43			
	23 966	2 563			
Not 15 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång		104 001	0	5 019 426	-3 551 222
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-3 551 222	3 551 222
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-572 000	572 000	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			572 000	-572 000	
Årets resultat					4 106 347
Belopp vid årets slut	0	104 001	0	1 468 204	4 106 347
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	24488799	0,79%	2024-01-10	12 564 633	400 000
SBAB	25659457	0,60%	2023-02-14	7 880 000	0
SBAB	25659473	0,87%	2023-05-09	10 277 367	300 000
SBAB	26806232	0,81%	2022-02-14	8 000 000	0
SBAB	26811228	0,56%	2023-01-10	7 810 000	0
SBAB	31592836	0,25%	2022-03-30	2 150 000	0
				48 682 000	700 000
				37 832 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					45 182 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				81 740 000	81 740 000
Summa ställda säkerheter				81 740 000	81 740 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				700 000	700 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 150 000	22 524 633
				10 850 000	23 224 633
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				35 134	33 359
Källskatt				34 799	33 309
Fond för inre underhåll				21 565	22 842
Övriga kortfristiga skulder				153 182	148 961
				244 680	238 471
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				646 488	634 050
Upplupna räntekostnader				49 572	69 217
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				402 414	380 579
				1 098 474	1 083 846



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Örebro, 2022-02-21

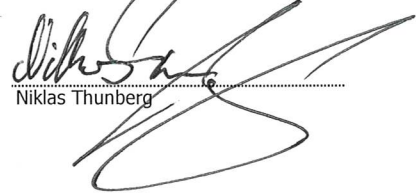

Barbro Sultan


Dan Pettersson


Rose Werme


Hessam Mohajer Soltani


Maj-Louise Thalback



Niklas Thunberg


Ronny Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-08


Daniel Sinnathamby

Av stämman vald revisor


Helene Mäijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Punkten 2 i Örebro, org.nr. 769602-1737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Punkten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

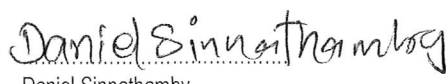
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 08/03 2022


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Daniel Sinnathambay
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Punkten 2 i Örebro

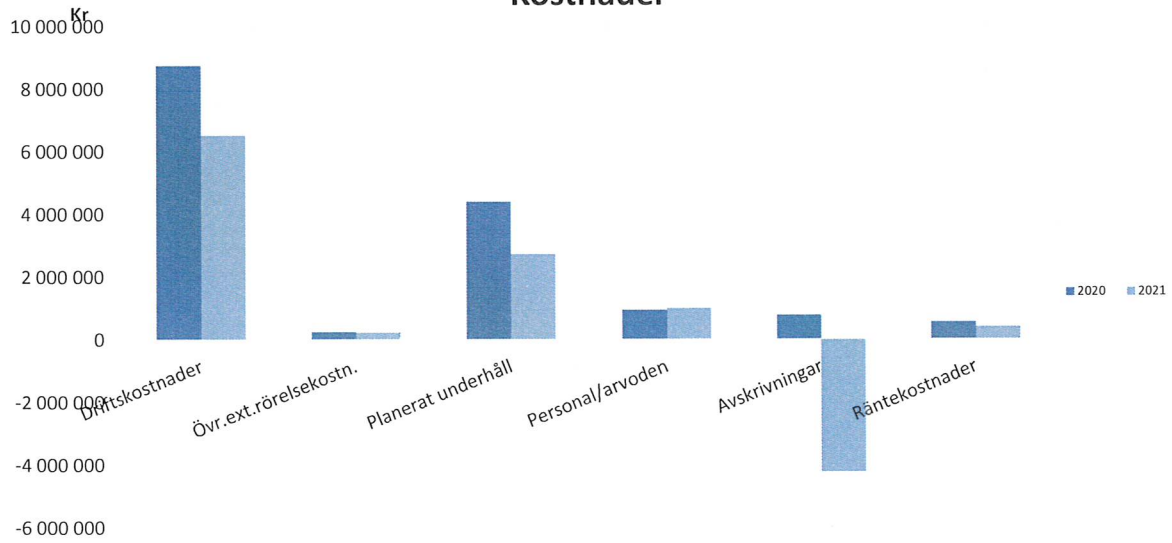


	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 52 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov 87 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 5591 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 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 %
	Energikostnad 231 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 832 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.



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

