



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Punkten 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 <sup>2</sup>
36 st	3 r o k	83,8 m <sup>2</sup>
27 st	4 r o k	106,1 m <sup>2</sup>


Lägenhetsyta: 8 707,5 m<sup>2</sup>

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

Inom föreningen finns tillgång till 64 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 Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2022-09-23.

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 Tele2 och bredbandsavtal med Telenor. 



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Underhåll och investeringar:* Garage och trapphus ronderas regelbundet av Securitas. Bredbandet och ingående TV-avtal är omförhandlat. Bom för att förhindra okynnesparkeringen utanför 24/26 monterad. Ordentlig uppstädning i garagen med nya ordningsregler. Parkeringstillstånd för parkerade fordon är infört. En större vattenläcka på inkommande rör tvingade föreningen att gräva upp och sedan återställa busshållplatsen framför 22:an. Firesafe har gått igenom fastigheterna och gjort upp en plan för hur brandskyddsarbetet bör drivas framåt. Ett antal värmerör i lägenheter har bytts ut allteftersom de funnits rostiga, detta arbete fortgår. Utrensning av gamla cykelvrak gjordes under sommaren. Bastuaggregatet har bytts. Stängsel och grindar vid 24/26 är flyttade och försedda med porttelefon. Våra skyddsrum är inventerade. Tvättplatsen i garaget har försetts med stänkplåtar och ny slang med munstycke. Cykelrummen på 21-sidan har byggts om och försetts med ny belysning. Intrimning och justering av de nya frånluftsvärmeväxlarna gjordes under hösten (ingick i köpet). Belysningen i garaget har bytts ut till ny, modern LED-belysning. Radonmätning utförd.

Underhåll som planeras nästa år är: Styrelsen avser ta det mycket försiktigt med utgifter under kommande året på grund av det osäkra ränteläget. Endast nödvändiga åtgärder kommer genomföras.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2022. 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 47 982 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 700 000.


Årsavgifterna höjdes med 1 % inför 2022, ingen höjning inför 2023. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 840 kr per kvm. Ränteläget och elpriset har under december 2022 varit alarmerande men styrelsen fortsätter att noggrant övervaka ekonomin. Styrelsen har inte ansett det nödvändigt att höja avgifterna utan väljer istället att noga följa utvecklingen. Styrelsen anser inte att det finns orsak att tro att avgifterna skall komma att höjas om inget oförutsett inträffar med ränteläget eller elpriset.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har fyra lån som ska sättas om under 2023.

### *Föreningsinformation:*

Styrelsen har deltagit i samtliga utbildningar som HSB erbjuder under året. Vi anser att det är mycket viktigt att styrelsen håller sig uppdaterad och underrättad. Styrelsen har även deltagit i seminarium gällande brandsäkerhet och energi.

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.

Medlemmarna har fått löpande information om pågående åtgärder. 



Föreningen har egen hemsida: [www.punkten2.se](http://www.punkten2.se)  
Föreningen har en e-postadress: [vicevard.punkten2@bredband.net](mailto:vicevard.punkten2@bredband.net)

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25 i Samlingssalen, Poesigatan 22. På stämman deltog 5 (7) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 118 (120) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 9 (11) överlåtelser skett, varav 2 genom gåva.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Niklas Thunberg, Hessam Soltani och Ronny Karlsson.


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.

Revisor har varit Daniel Sinnathamby samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund..

Till ombud vid HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Niklas Thunberg med Hessam Soltani som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen. 





## FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	7 713	7 587	7 513	7 488	7 590
Resultat efter finansiella poster tkr	90	4 106	-3 551	-1 470	60
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	10%	10%	3%	9%	12%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	840	832	832	832	832
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	5 510	5 591	5 671	5 505	5 585
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	46	46	64	75	75
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	63%	83%	84%	82%	92%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	66	66	64	58	52

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 001	0	1 468 204	4 106 347
Extra avsättning		4 000 000	-4 000 000	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			4 106 347	-4 106 347
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-647 174	647 174	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		572 000	-572 000	
Årets resultat				89 856
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>104 001</b>	<b>3 924 826</b>	<b>1 649 725</b>	<b>89 856</b>

*π*



## RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	5 574 551
Disposition ur UH-fond	647 174
Avsatt till UH-fond	- 572 000
Extra avsättning till UH-fond enligt stämmobeslut	- 4 000 000
Årets resultat	<u>89 856</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 739 581

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 739 581
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 924 826 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 165 030 kr.

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

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 712 650	7 587 052
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	23 250	450 252
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 735 900</b>	<b>8 037 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 196 633	-6 532 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 277	-233 317
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-936 418	-995 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-774 048	4 228 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 261 376</b>	<b>-3 532 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>474 524</b>	<b>4 504 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 001	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-396 669	-398 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 668</b>	<b>-398 223</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>89 856</b>	<b>4 106 347</b>

π



## HSB brf Punkten 2 i Örebro

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 52 012 469	52 648 769
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11 250 746	388 494
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>52 263 215</u>	<u>53 037 263</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>52 263 215</b>	<b>53 037 263</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 144 158	89 022
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 2 923 755	2 565 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 816	250 884
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>3 374 729</u>	<u>2 905 569</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14 10 301	23 966
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 385 030</b>	<b>2 929 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>55 648 245</b>	<b>55 966 798</b> <i>π</i>



## HSB brf Punkten 2 i Örebro

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	104 001	104 001	
Fond för yttre underhåll	3 924 826	0	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 028 827</u>	<u>104 001</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 649 725	1 468 204	
Årets resultat	89 856	4 106 347	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 739 581</u>	<u>5 574 551</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 768 408</b>	<b>5 678 552</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>11 764 633</u>	<u>37 832 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 764 633</u>	<u>37 832 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	36 217 367	10 850 000
Leverantörsskulder		501 875	263 091
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	220 029	244 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 175 934</u>	<u>1 098 474</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>38 115 205</u>	<u>12 456 245</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>49 879 838</u>	<u>50 288 245</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 648 245</b>	<b>55 966 798</b>

π



**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	89 856	4 106 347
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	774 048	-4 228 034
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>863 904</u>	<u>-121 687</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-460	148 328
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	291 592	-451 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 155 036</u>	<u>-424 900</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-700 000</u>	<u>-700 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>455 036</b>	<b>-1 124 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 287 511</b>	<b>3 412 411</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 742 546</b>	<b>2 287 511</b>

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

**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.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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 2023 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.

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 313 797	7 241 316
Hyror	386 482	340 762
Övriga avgifter	11 784	9 820
Övriga intäkter	39 952	31 014
Bruttoomsättning	<u>7 752 015</u>	<u>7 622 912</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-60	-6 560
Hysesbortfall	-39 305	-29 300
	<u><b>7 712 650</b></u>	<u><b>7 587 052</b></u>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	23 250	45 252
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	405 000
	<u><b>23 250</b></u>	<u><b>450 252</b></u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	406 649	305 145
Reparationer	699 443	550 944
El	658 115	413 848
Uppvärmning	1 095 578	1 185 515
Vatten	467 370	412 513
Sophämtning	233 776	183 397
Övriga avgifter	442 731	371 764
Förvaltningskostnader	296 612	175 433
Fastighetsavgift	170 126	162 196
Övriga driftskostnader	79 058	37 028
Planerat underhåll	647 174	2 734 543
	<u><b>5 196 633</b></u>	<u><b>6 532 325</b></u>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Hyra lokal och parkering	251 029	159 032
Porto och bankavgifter	350	350
Juridiska avgifter	41 953	17 970
Revisionskostnad	20 050	16 500
Medlems- och styrelseaktiviteter	4 207	3 400
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Övriga kostnader	6 688	6 065
	<u><b>354 277</b></u>	<u><b>233 317</b></u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	140 612	129 952
Övriga arvoden	2 500	4 000
Revisorsarvode	2 500	6 500
Löner och andra ersättningar	19 295	1 698
Sociala kostnader	19 616	38 112
	<u><b>184 523</b></u>	<u><b>180 262</b></u>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar, fastighetsskötare med vikarie	376 068	395 033
Löner och ersättningar, vicevärd	97 854	109 117
Sociala kostnader	148 906	158 404
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 782	7 658
Förändring semesterlöneskuld	-26 170	-14 409
Löneskatt	4 042	4 664
Uttagsskatt	127 600	133 880
Pensionskostnader och förpliktelser	15 813	20 518
	<u><b>751 895</b></u>	<u><b>814 865</b></u>
	<u><b>936 418</b></u>	<u><b>995 127</b></u>

TL

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	626 130	626 130
Markanläggningar	10 170	10 170
Inventarier	137 748	144 728
Återföring nedskrivningar	0	-5 009 062
	<b>774 048</b>	<b>-4 228 034</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	6 244	8
Ränteintäkter skattekonto	182	0
Övriga finansiella intäkter	5 575	694
	<b>12 001</b>	<b>702</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	396 669	398 525
Övriga finansiella kostnader	0	400
	<b>396 669</b>	<b>398 925</b>

TL



**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	62 334 100	62 334 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 334 100	62 334 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 575 331	-7 098 093
Årets justering pga nedskrivning	0	-6 840 938
Årets avskrivningar	-636 300	-636 300
Utgående avskrivningar	-15 211 631	-14 575 331
Ingående nedskrivningar	0	-11 850 000
Årets nedskrivningar	0	11 850 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>47 122 469</b>	<b>47 758 769</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 890 000	4 890 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 890 000	4 890 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 890 000</b>	<b>4 890 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>52 012 469</b>	<b>52 648 769</b>
Taxeringsvärde för Rörströmsälven 16, 17 och 18 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	1 186 000	1 046 000
	63 186 000	49 046 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	9 600 000
Mark - lokaler	29 000	0
	12 829 000	9 600 000
Taxeringsvärde totalt	76 015 000	58 646 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	995 077	995 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	995 077	995 077
Ingående avskrivningar	-606 583	-461 855
Årets avskrivningar	-137 748	-144 728
Utgående avskrivningar	-744 331	-606 583
<b>Bokfört värde</b>	<b>250 746</b>	<b>388 494</b>

π

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	144 158	89 022			
	<b>144 158</b>	<b>89 022</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	170 129	191 027			
Skattefordran	17 372	2 793			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 732 245	2 263 545			
Övriga fordringar	4 009	108 298			
	<b>2 923 755</b>	<b>2 565 663</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	2 545	2 528			
Handkassa	7 756	21 438			
	<b>10 301</b>	<b>23 966</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	104 001	0	1 468 204	4 106 347	
Extra avsättning		4 000 000	-4 000 000		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			4 106 347	-4 106 347	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-647 174	647 174		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		572 000	-572 000		
Årets resultat				89 856	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>104 001</b>	<b>3 924 826</b>	<b>1 649 725</b>	<b>89 856</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24488799	0,79%	2024-01-10	12 164 633	400 000
SBAB	25659457	0,60%	2023-02-14	7 880 000	0
SBAB	25659473	0,87%	2023-05-09	9 977 367	300 000
SBAB	26806232	1,82%	2022-11-14	8 000 000	0
SBAB	26811228	0,56%	2023-04-11	7 810 000	0
SBAB	31592836	3,08%	2023-03-30	2 150 000	0
				47 982 000	700 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>11 764 633</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					44 482 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				81 740 000	81 740 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>81 740 000</b>	<b>81 740 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				700 000	700 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				35 517 367	10 150 000
				<b>36 217 367</b>	<b>10 850 000</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				27 463	35 134
Källskatt				29 002	34 799
Fond för inre underhåll				17 284	21 565
Övriga kortfristiga skulder				146 280	153 182
				<b>220 029</b>	<b>244 680</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				650 857	646 488
Upplupna räntekostnader				72 557	49 572
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				452 520	402 414
				<b>1 175 934</b>	<b>1 098 474</b>

TL



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter

2022-12-31

2021-12-31

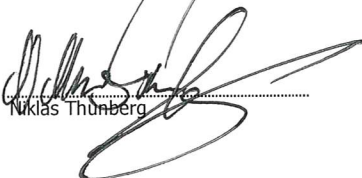
Örebro, 2023-03-27

  
Barbro Sultan

  
Dan Pettersson

  
Rose Werme

  
Hessam Mohajer Soltani


  
Niklas Thunberg

  
Ronny Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11

  
Daniel Sinnathamby

Av stämman vald revisor

  
Theodor Lönnman

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra 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 andra informationen 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 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 detta avseende.

### 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.
- 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.
- 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.

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 2022 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

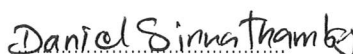
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 11/4 2023



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

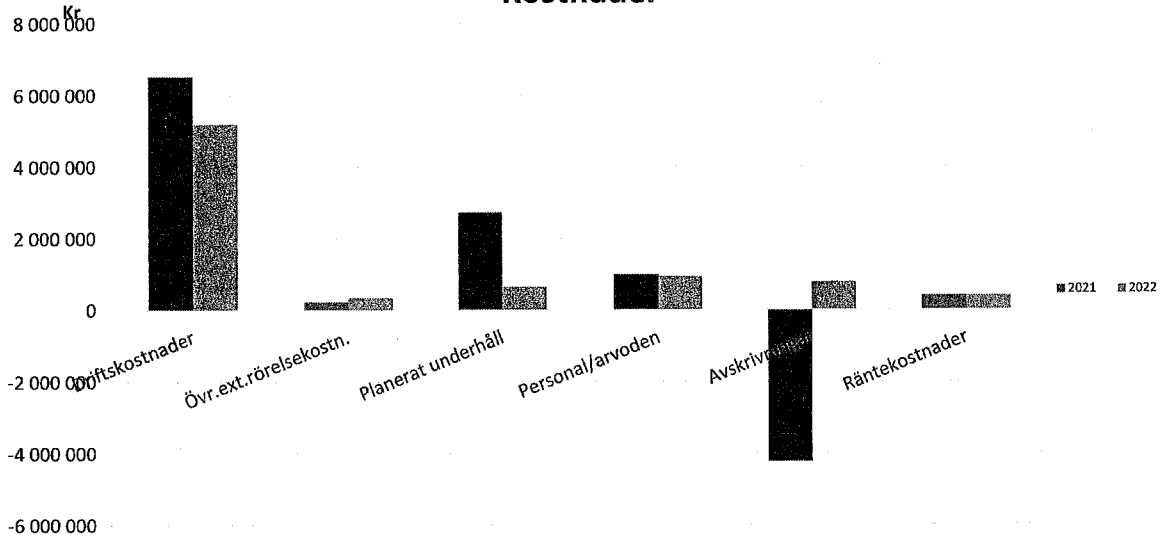


Daniel Sinnathamby  
Av föreningen vald revisor

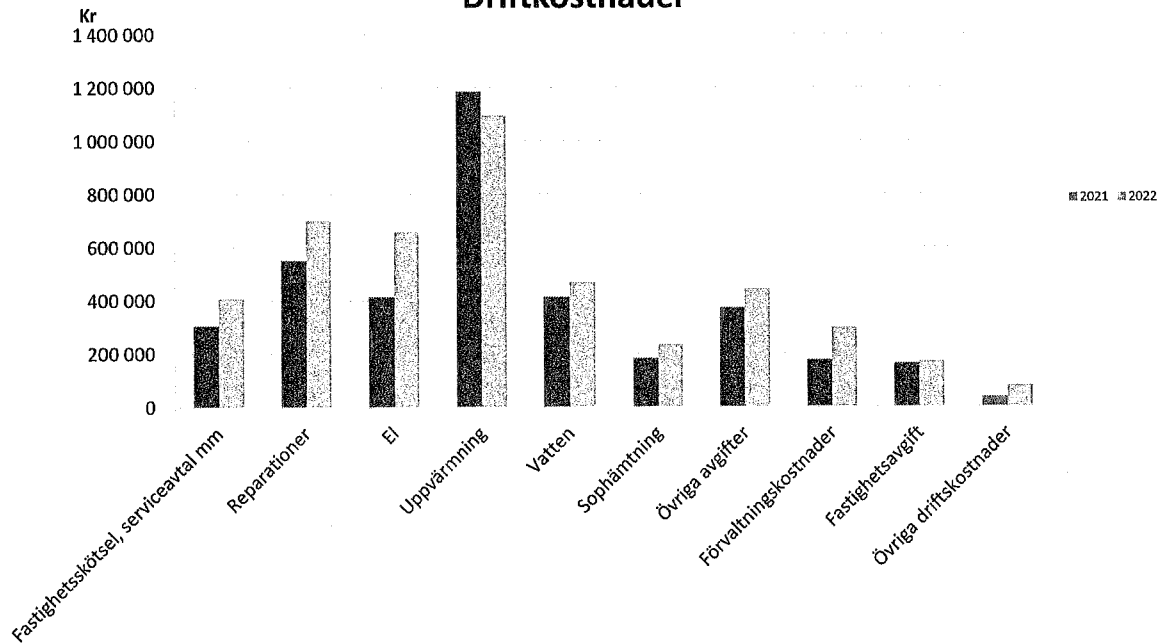


### HSB brf Punkten 2 i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Punkten 2 i Örebro



174

KR/KVM

SPARANDE



5510

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



255

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT










840

KR/KVM

ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 174 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 5510 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  255 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 840 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.