



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Punkten 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Punkten 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 769602-1737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rörströmsälven 16, 17, 18	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 708
63	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	10
Totalt 171 objekt		8 718

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 11 st 2.5 rok, 36 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Niklas Thunberg	Ordförande	2016-05-03
Ronny Karlsson	Ledamot	2019-07-01
Rose Werme	Ledamot	2016-05-03
Hessam Mohajer Soltani	Ledamot	2007-05-30
Barbro Sultan	Ledamot	2018-08-01
Aida Jarahi	Ledamot	2023-06-06



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Thunberg, Rose Werme och Barbro Sultan.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ronny Karlsson, Hessam Mohajer Soltani, Barbro Sultan och Niklas Thunberg.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: vakant

Vicevärd har varit Hessam Mohajer Soltani. Vicevärden är att betrakta som anställd med ersättning utbetald som lön. Han är anställd till 15 % och har rätt till semester. Fastighetsskötare har varit Slobodan Mihajlovic, heltidsanställd.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 i föreningens samlingslokal, Poesigatan 22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad. Så länge räntorna inte stiger ytterligare är ekonomin stabil. Vi har dränerat reservkapital under året varför en höjning av avgifterna inför 2024 var nödvändig. Ytterligare höjningar kan bli nödvändiga om räntorna inte stabiliserats till budget 2025. Om räntorna (och inflationen) återgår till normalen ser styrelsen inget behov av höjning.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-22.

Under året har föreningen utfört följande underhåll:

- Samtliga yttre och inre ståldörrar har bytts ut (14st)
- Brandsläckare har servats och brandsäkerheten okulärbesiktats.
- Porttelefoner och yttre grindar på 24/26 har byggts om för att göra gården säkrare för barn och boende.
- Radonmätning har genomförts, allt såg bra ut.
- OVK har genomförts och kommer följas upp under våren.
- Föreningens samtliga avloppsstammar har spolats med ånga.
- En avloppsstam i 22:an har byggts om efter problem med avrinning.
- Lägenhetsbesiktningar har genomförts i samtliga lägenheter. Uppföljning under våren.
- Ett flertal läckande värmerör har åtgärdats, främst i 22:an.
- Nya skyltar med lägenhetsnummer har satts upp på alla lägenhetsdörrar.
- Sedvanlig cykelutrensning av skrot har genomförts.
- Föreningen har ansökt om, och fått, elstöd utbetalt.
- Nya nödtelefoner i samtliga hissar.
- Träd efter cykelvägen utanför 21:an har beskurets.
- En cirkulationspump till ett fläktbatteri har bytts på 24:an.

- Eon har justerat reglerkurvorna för värmen i höghuset (22:an).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Styrelsen ser ett behov av att renovera hissarna (2st) i höghuset. För att göra detta kommer ett nytt lån behöva tas upp varför styrelsen valt att vänta tills räntorna faller tillbaka till normalnivån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Delar av styrelsen har gått utbildningarna Bostadsrättsjuridik 1 & 2 samt deltagit på en ägarträff.

Medlemmarna har fått löpande information om vad som händer i huset, OVK och lägenhetsbesiktning. Föreningen anordnade Luciafika 13 december.

Föreningen har egen hemsida: www.punkten2.se

Föreningen har egen e-postadress: vicevard.punkten2@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-2	147	1 597	162	179
Skuldsättning, kr/kvm	5 417	5 504	5 584	5 665	5 498
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 423	5 510	5 591	5 671	5 505
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	251	255	231	188	213
Årsavgifter, kr/kvm	840	840	832	832	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	95	91	94	97
Totala intäkter, kr/kvm	940	887	910	887	859
Nettoomsättning, tkr	7 801	7 713	7 587	7 512	7 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 148	90	4 001	-3 551	-1 470
Soliditet, %	9	10	10	10	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror främst på kraftigt ökade räntekostnader. Årsavgifterna har höjts med 12% inför år 2024 för att möta detta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 001	0	0	104 001
Underhållsfond, kr	3 924 826	0	-134 066	3 790 760
S:a bundet eget kapital, kr	4 028 827	0	-134 066	3 894 761
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 649 725	89 856	134 066	1 873 647
Årets resultat, kr	89 856	-89 856	-1 147 838	-1 147 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 739 581	0	-1 013 772	725 809
S:a eget kapital, kr	5 768 408	0	-1 147 838	4 620 570

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 519 000 kr samt ianspråktagande skett med 653 066 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 739 581
Årets resultat, kr	-1 147 838
Reservation till underhållsfond, kr	-519 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	653 066
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	725 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	725 809

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 800 913	7 712 650
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	296 287	23 250
Summa rörelseintäkter		8 097 200	7 735 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 493 362	-5 196 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 096	-354 277
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 068 283	-936 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-774 050	-774 048
Summa rörelsekostnader		-7 840 791	-7 261 376
Rörelseresultat		256 409	474 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 538	12 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 461 784	-396 669
Summa finansiella poster		-1 404 246	-384 668
Årets resultat		-1 147 838	89 856

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	51 376 169	52 012 469
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	112 996	250 746
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 489 165</u>	<u>52 263 215</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 489 165</u>	<u>52 263 215</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	164 220	144 158
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 138 270	2 923 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>328 861</u>	<u>306 816</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 631 351</u>	<u>3 374 729</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	<u>2 638</u>	<u>10 301</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 633 989</u>	<u>3 385 030</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 123 154</u>	<u>55 648 245</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 001	104 001
Fond för yttre underhåll		3 790 760	3 924 826
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 894 761	4 028 827
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 873 647	1 649 725
Årets resultat		-1 147 838	89 856
<i>Summa fritt eget kapital</i>		725 809	1 739 581
Summa eget kapital		4 620 570	5 768 408
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 574 633	11 764 633
<i>Summa långfristiga skulder</i>		19 574 633	11 764 633
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	27 644 867	36 217 367
Leverantörsskulder		782 304	501 875
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	196 199	220 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 304 581	1 175 934
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		29 927 950	38 115 205
Summa skulder		49 502 583	49 879 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 123 154	55 648 245

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 147 838	89 856
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	774 050	774 048
Kassaflöde från löpande verksamhet	-373 788	863 904
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	79 218	-460
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	385 246	291 592
Kassaflöde från löpande verksamhet	90 676	1 155 036
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-762 500	-700 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-762 500	-700 000
Årets kassaflöde	-671 824	455 036
Likvida medel vid årets början	2 742 546	2 287 511
Likvida medel vid årets slut	2 070 722	2 742 546

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

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

Inkomstskatt

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

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (vatten, värme, kabel-TV och bredband ingår)	7 313 844	7 313 797
Hyror	417 560	386 482
Övriga avgifter	11 784	11 784
Övriga intäkter	75 236	39 952
Bruttoomsättning	7 818 424	7 752 015
Hyresrabatter och övriga avdrag	6 439	-60
Hyresbortfall	-23 950	-39 305
	7 800 913	7 712 650
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	115 272	0
Försäkringsersättning	181 015	23 250
	296 287	23 250
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	335 636	406 649
Reparationer	877 514	699 443
El	431 131	658 115
Uppvärmning	1 221 053	1 095 578
Vatten	533 841	467 370
Sophämtning	243 808	233 776
Övriga avgifter	763 364	442 731
Förvaltningskostnader	222 939	296 612
Fastighetsavgift	177 406	170 126
Övriga driftskostnader	33 605	79 058
Planerat underhåll	653 066	647 174
	5 493 362	5 196 633
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	300 077	251 029
Kontorsmaterial och trycksaker	1 297	0
Porto och bankavgifter	350	350
Juridiska avgifter	78 692	41 953
Förluster på hyres- och kundfordringar	56 716	0
Revisionskostnad	16 450	20 050
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 700	4 207
Medlemsavgift HSB	34 000	30 000
Övriga kostnader	15 814	6 688
	505 096	354 277
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	171 062	140 612
Övriga arvoden	0	2 500
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	21 449	19 295
Sociala kostnader	41 376	19 616
	236 386	184 523
Övriga		
Löner och ersättningar, fastighetsskötare med vikarie	398 478	376 068
Löner och ersättningar, vicevärd	103 680	97 854
Sociala kostnader	140 249	148 906
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 914	7 782
Förändring semesterlöneskuld	20 949	-26 170
Löneskatt	3 805	4 042
Uttagsskatt	139 869	127 600
Pensionskostnader och förpliktelser	16 953	15 813
	831 897	751 895
	1 068 283	936 418

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	626 130	626 130
	Markanläggningar	10 170	10 170
	Inventarier	137 750	137 748
		774 050	774 048
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	47 800	6 244
	Ränteintäkter skattekonto	2 186	182
	Övriga finansiella intäkter	7 552	5 575
		57 538	12 001
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 461 784	396 669
		1 461 784	396 669

Noter	2023-12-31	2022-12-31
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	-15 211 631	-14 575 331
Årets avskrivningar	-636 300	-636 300
Utgående avskrivningar	-15 847 931	-15 211 631
Bokfört värde	46 486 169	47 122 469
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	51 376 169	52 012 469
Taxeringsvärde för Rörströmsälven 16, 17 och 18 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	1 186 000	1 186 000
	63 186 000	63 186 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
Mark - lokaler	29 000	29 000
	12 829 000	12 829 000
Taxeringsvärde totalt	76 015 000	76 015 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	995 077	995 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	995 077	995 077
Ingående avskrivningar	-744 331	-606 583
Årets avskrivningar	-137 750	-137 748
Utgående avskrivningar	-882 081	-744 331
Bokfört värde	112 996	250 746

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		220 936	144 158		
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar		-56 716	0		
		164 220	144 158		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		53 368	170 129		
Skattefordran		15 094	17 372		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 068 085	2 732 245		
Övriga fordringar		1 723	4 009		
		2 138 270	2 923 755		
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto		2 612	2 545		
Handkassa		26	7 756		
		2 638	10 301		
Not 15 Eget kapital					
Medlemsinsatser					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	104 001	3 924 826	1 649 725	89 856	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			89 856	-89 856	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-653 066	653 066		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		519 000	-519 000		
Årets resultat				-1 147 838	
Belopp vid årets slut	104 001	3 790 760	1 873 647	-1 147 838	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24488799	0,79%	2026-01-19	11 764 633	0
SBAB	25659457	4,63%	2024-06-30	7 880 000	0
SBAB	25659473	4,60%	2024-04-30	9 677 367	0
SBAB	26806232	4,63%	2024-04-30	8 000 000	0
SBAB	26811228	4,71%	2026-01-19	7 810 000	0
SBAB	31592836	4,58%	2024-06-30	2 087 500	250 000
				47 219 500	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 574 633	
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					45 969 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				81 740 000	81 740 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				81 740 000	81 740 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				250 000	700 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				27 394 867	35 517 367
				27 644 867	36 217 367
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				12 131	27 463
Källskatt				10 604	29 002
Fond för inre underhåll				15 152	17 284
Övriga kortfristiga skulder				158 312	146 280
				196 199	220 029
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				703 059	650 857
Upplupna räntekostnader				215 996	72 557
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				385 526	452 520
				1 304 581	1 175 934

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Aida Jarahi	Barbro Sultan	Rose Werme
Ronny Karlsson	Hessam Mohajer Soltani	Niklas Thunberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Punkten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Punkten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Punkten 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS THUNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:54:42



BARBRO SULTAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:22:18



RONNY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:13:13



AIDA JARAHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:19:26



HESSAM MOHAJER SOLTANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:26:19



ROSE WERME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:21:01



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:41:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Punkten 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

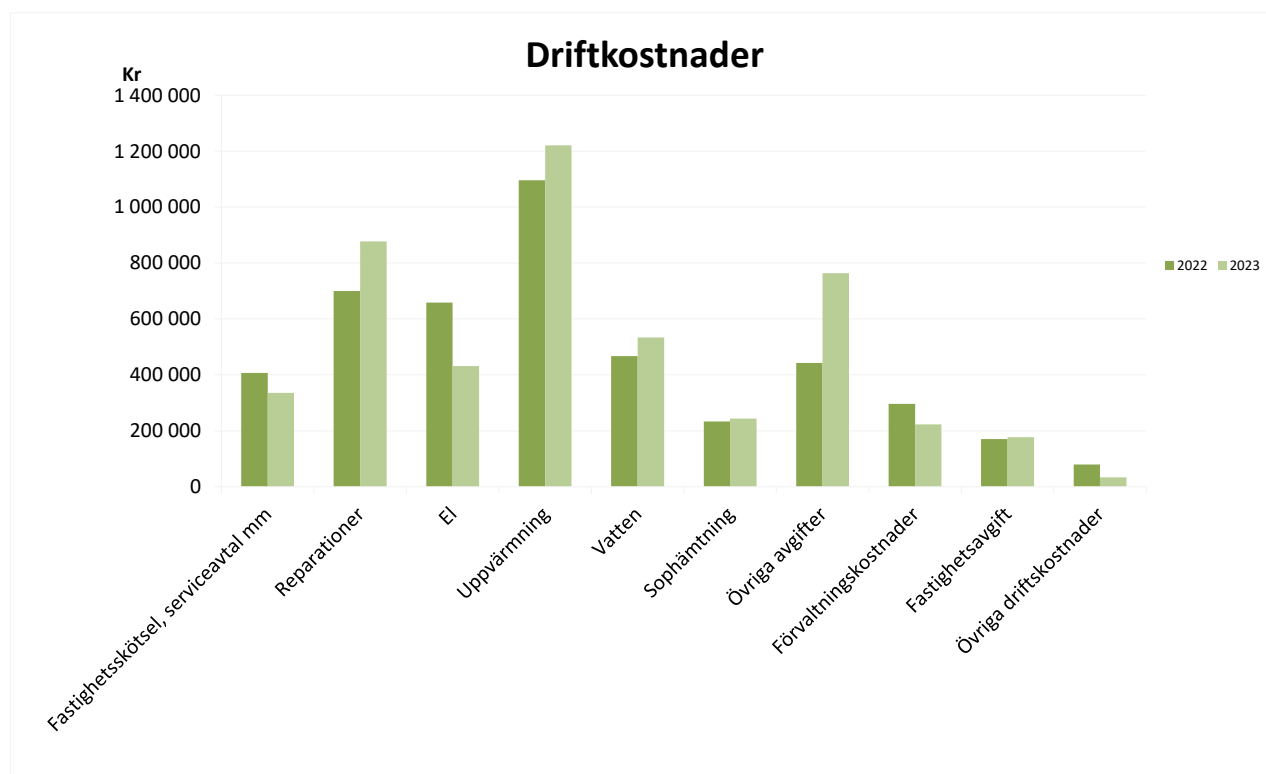
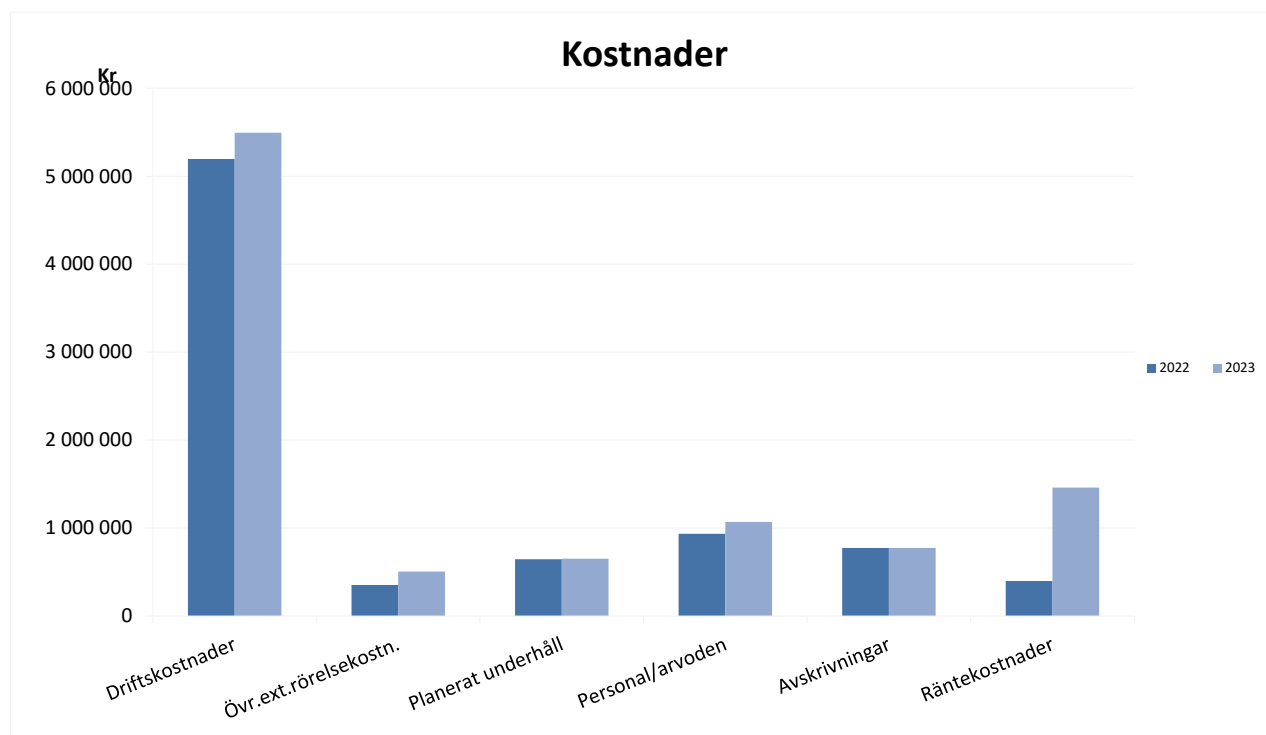
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:43:28



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Punkten 2 i Örebro



-2

KR/KVM
SPARANDE



5417

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



251

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



840

KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande -2 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 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 5417 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 6%	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 251 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 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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