



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 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 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.

Stadgeenlig 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 stänklåtar 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
Föreningen har en e-postadress: 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

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
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 ² (exkl konsumtionsavg)	840	832	832	832	832
Bankskuld kr/m ²	5 510	5 591	5 671	5 505	5 585
Räntekostnader kr/m ²	46	46	64	75	75
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	63%	83%	84%	82%	92%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	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
Belopp vid årets slut	104 001	3 924 826	1 649 725	89 856



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**

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 712 650	7 587 052
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	23 250	450 252
Summa rörelseintäkter		7 735 900	8 037 304
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-7 261 376	-3 532 735
Rörelseresultat		474 524	4 504 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 001	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-396 669	-398 925
Summa finansiella poster		-384 668	-398 223
Årets resultat		89 856	4 106 347

**HSB brf Punkten 2 i Örebro****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 52 012 469 52 648 769

Inventarier, verktyg och installationer

Not 11 250 746 388 494

Summa materiella anläggningstillgångar

52 263 215 53 037 263

Summa anläggningstillgångar**52 263 215****53 037 263****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

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

Summa kortfristiga fordringar

3 374 729 2 905 569

Kassa och bank

Not 14 10 301 23 966

Summa omsättningstillgångar**3 385 030****2 929 535****SUMMA TILLGÅNGAR****55 648 245****55 966 798**



HSB brf Punkten 2 i Örebro

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

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

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

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

**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**

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	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	7 752 015	7 622 912
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-6 560
	Hyresbortfall	-39 305	-29 300
		7 712 650	7 587 052
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	23 250	45 252
	Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	405 000
		23 250	450 252
Not 4	Driftskostnader		
	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
		5 196 633	6 532 325
Not 5	Övriga externa kostnader		
	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
		354 277	233 317
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	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
		184 523	180 262
	Övriga		
	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
		751 895	814 865
		936 418	995 127

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

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



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-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
Bokfört värde	47 122 469	47 758 769
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	52 012 469	52 648 769
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
Not 11 Inventarier		
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
Bokfört värde	250 746	388 494



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	144 158	89 022			
		144 158	89 022			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	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			
		2 923 755	2 565 663			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	2 545	2 528			
	Handkassa	7 756	21 438			
		10 301	23 966			
Not 15	Eget kapital					
	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	
	Belopp vid årets slut	104 001	3 924 826	1 649 725	89 856	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	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
					11 764 633	
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					44 482 000	
Ställda säkerheter	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	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)			35 517 367	10 150 000	
			36 217 367	10 850 000		
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	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	
			220 029	244 680		
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter			650 857	646 488	
	Upplupna räntekostnader			72 557	49 572	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			452 520	402 414	
			1 175 934	1 098 474		

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2023-	-	
---------------	---	--

..... Barbro Sultan	 Dan Pettersson	 Rose Werme
------------------------	-------------------------	---------------------

..... Hessam Mohajer Soltani	 Niklas Thunberg	 Ronny Karlsson
---------------------------------	--------------------------	-------------------------

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-	-	
---	---	--

..... Daniel Sinnathamby	 Theodor Lönnman	
-----------------------------	--------------------------	--

Av stämman vald revisor	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. 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 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den / 2023

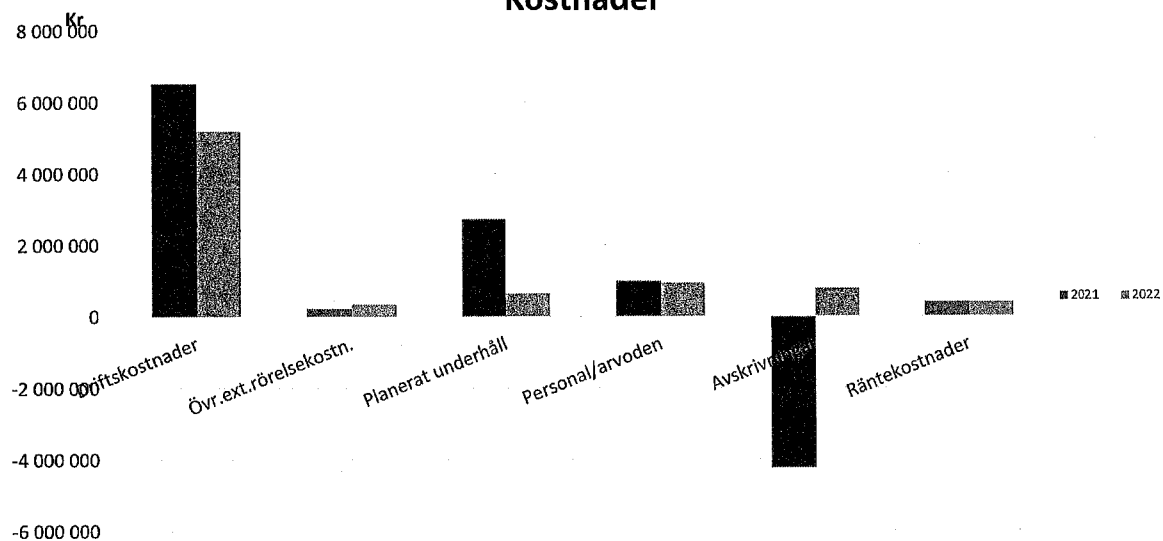
.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Daniel Sinnathamby
Av föreningen vald revisor

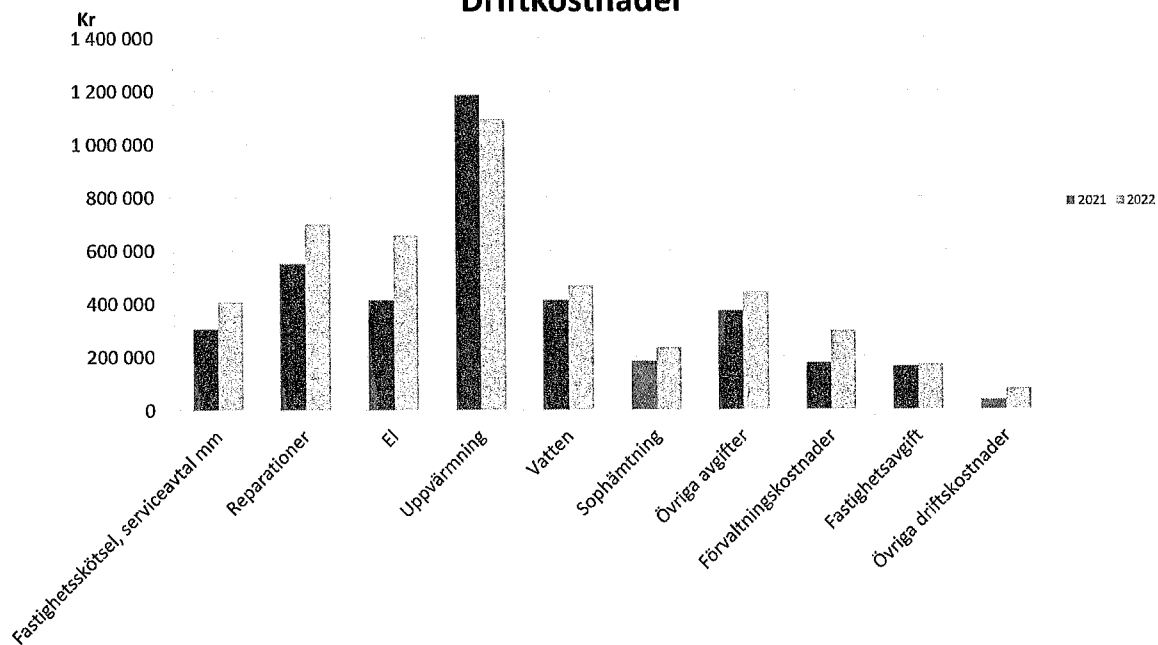


HSB brf Punkten 2 i Örebro

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

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
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
	Investeringsbehov	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 5510	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 255	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	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**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2022-01-01 2021-01-01
2022-12-31 2021-12-31**Not 3****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	49 396	21 574
4011	Förbrukningsmaterial	54 327	31 431
4019	Kostnader egna fordon/maskiner	19 980	6 338
4051	Hissar	140 043	104 010
4052	Serviceavtal	481	4 524
4053	Leasingkostnad	2 019	0
4070	Snörenhållning	23 080	13 293
4481	Underhållsplan Avtal	7 760	7 415
4483	Städ, Grundavtal	105 947	102 156
5480	Arbetskläder och skyddsmaterial	3 616	3 835
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		406 649	294 576

Reparationer

4110	Reparation av bostäder	0	6 775
4111	Reparation av byggnad invändigt	40 000	30 514
4112	Rep VVS, el, ventilation	442 729	323 332
4140	Reparation av installationer	16 335	0
4146	Rep hissar	71 630	39 964
4150	Reparation byggnad utvändigt	93 121	45 938
4160	Reparation av markytor	13 999	0
4170	Reparation av garage och p-platser	18 235	0
4190	Reparation, övrigt	311	85 372
4192	Tvättstugeutrustning	3 082	0
4195	Försäkringsskador	0	19 049
S:a Reparationer		699 443	550 944

El

4324	El	658 115	413 848
S:a El		658 115	413 848

Uppvärmning

4323	Värme	1 095 578	1 185 515
S:a Uppvärmning		1 095 578	1 185 515

Vatten

4330	Vatten	467 370	412 513
S:a Vatten		467 370	412 513

Sophämtning

4346	Sophantering, övrigt	13 044	311
4347	Sophämtning enl taxa	216 090	169 029
4348	Container	4 643	14 057
S:a Sophämtning		233 776	183 397

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	122 399	137 399
4430	Bevakningskostnader	109 315	23 024
4460	Kabel-TV	55 017	53 439
4461	Bredband	156 000	157 902
S:a Övriga avgifter		442 731	371 764

HSB brf Punkten 2 i Örebro

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Förvaltningskostnader

6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	172 781	165 100
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	6 438	0
6488	Pantsättningsavgift	2 414	953
6490	Övriga förvaltningskostnader	101 749	7 000

S:a Förvaltningskostnader

283 382 173 053

Fastighetsavgift

4470	Fastighetsavgift	170 126	162 196
------	------------------	---------	---------

S:a Fastighetsavgift

170 126 162 196

Övriga driftskostnader

5410	Förbrukningsinventarier	35 678	0
6211	Telefon	38 562	30 503
6230	Bredband	4 817	6 525

S:a Övriga driftskostnader

79 058	37 028
--------	--------