Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro

769602-1737



nabo

678 209 859

rJ2TQ4Akxg-r1-ha7NA1ge

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

rJ2TQ4Akxg-r1-ha7NA1ge

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-02.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörströmsälven 16, 17, 18	1991	Örebro Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 104 bostadsrätter om totalt 8 708 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Tunberg	Ordförande
Aida Jarahi	Styrelseledamot
Barbro Sultan	Styrelseledamot
Hessam Mohajer Soltani	Styrelseledamot
Linda Marie Blom	Styrelseledamot
Ronny Karlsson	Styrelseledamot
Rose Werme	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen har agerat valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Simon Arnelund	Revisor	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1991 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett flertal värmerör och element har bytts ut eller reparerats under året.

OVK har avslutats och godkänts efter att ett flertal problem med fläktar och värmeåtervinning åtgärdats.

Nya återvinningsrum har byggts utanför 21a och 21b eftersom de gamla rummen inte rymde alla kärl.

Västerporten har blästrat bort svartmögel i taket i garaget.

Fem nya förråd i höghuset har iordningställts för medlemmar att hyra vid behov.

Förändringar i avtal

Föreningen har under verksamhetsåret bytt ekonomisk förvaltare till Nabo.

Övriga uppgifter

Flera möten med boende har hållits för att diskutera tryggheten i huset.

Fastighetsskötaren har gått i pension och fastighetsskötseln är nu utlagd på entreprenad.

Regelbunden bevakning med narkotikahund genomförs nu istället för tidigare vaktrondering.

Styrelsen ser behov av att renovera hissarna (2st) i höghuset. Detta kommer finansieras genom lån eftersom hissarna ej ingått i underhållsplanen. Beroende på det ekonomiska läget kan eventuellt detta arbete komma att inledas under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 517 226	7 800 913	7 712 650	7 587 000
Resultat efter fin. poster	-1 748 406	-1 147 838	90 000	4 001 000
Soliditet (%)	6	9	10	10
Yttre fond	3 790 760	3 790 760	-	-
Taxeringsvärde	76 015 000	76 015 000	76 015 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	840	832	832
Årsavgifternas andel av totala	93	89	95	91
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 394	5 423	5 510	5 591
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 388	5 417	5 504	5 584
Sparande per kvm totalyta, kr	-100	-2	147	1 597
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	49	75	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	140	127	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	61	54	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	251	255	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	3,07	-	-
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2024 har varit ett år med många oförutsedda kostnader. 8 vattenskador, skadestånd till HSB, fastighetsskötaren blev sjuk och vi fick ta in fastighetsskötsel på timme vilket blev dyrt. Detta i kombination med ökade räntekostnader samt generell kostnadsökning på grund av inflation har inneburit en osedvanligt stor förlust samt ett negativt kassaflöde vilket påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen gör bedömningen att vid ett normalt verksamhetsår har föreningen ett gott kassaflöde och positivt resultat. Dock på grund av årets underskott har styrelsen beslutat att under en kortare tid höja årsavgifterna med 20% from 250601 i syfte att bygga en kassa för att kunna klara framtida oförutsedda utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	104 001	-	-	104 001
Fond, yttre underhåll	3 790 760	-	-	3 790 760
Balanserat resultat	1 873 647	-1 147 838	-	725 809
Årets resultat	-1 147 838	1 147 838	-1 748 406	-1 748 406
Eget kapital	**4 620 570**	**0**	**-1 748 406**	**2 872 164**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	725 809
Årets resultat	-1 748 406
Totalt	**-1 022 597**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	519 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-257 018
Balanseras i ny räkning	-1 284 579
	-1 022 597

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 517 226	7 740 549
Övriga rörelseintäkter	3	285 071	356 651
Summa rörelseintäkter		**8 802 297**	**8 097 200**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 119 413	-5 228 926
Övriga externa kostnader	9	-1 121 922	-770 332
Personalkostnader	10	-802 894	-1 067 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-660 336	-774 050
Summa rörelsekostnader		**-8 704 564**	**-7 840 791**
RÖRELSERESULTAT		**97 733**	**256 409**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 280	57 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 848 419	-1 461 784
Summa finansiella poster		**-1 846 139**	**-1 404 246**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 748 406**	**-1 147 838**
ÅRETS RESULTAT		**-1 748 406**	**-1 147 838**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	50 602 307	51 223 619
Markanläggningar	13	142 374	152 550
Maskiner och inventarier	14	84 148	112 996
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 828 829**	**51 489 165**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 828 829**	**51 489 165**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		109 424	164 220
Övriga fordringar	15	801 163	2 138 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	308 236	328 861
Summa kortfristiga fordringar		**1 218 823**	**2 631 351**
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 252	2 638
Summa kassa och bank		**12 252**	**2 638**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 231 075**	**2 633 989**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 059 904**	**54 123 154**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 001	104 001
Fond för yttre underhåll		3 790 760	3 790 760
Summa bundet eget kapital		**3 894 761**	**3 894 761**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		725 809	1 873 647
Årets resultat		-1 748 406	-1 147 838
Summa fritt eget kapital		**-1 022 597**	**725 809**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 872 164**	**4 620 570**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	46 969 500	47 219 500
Övriga långfristiga skulder		-1 837 500	-27 644 867
Summa långfristiga skulder		**45 132 000**	**19 574 633**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 837 500	27 644 867
Avsättningar		15 152	15 152
Leverantörsskulder		667 452	782 304
Skatteskulder		110 144	0
Övriga kortfristiga skulder		83 011	193 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 342 482	1 291 696
Summa kortfristiga skulder		**4 055 740**	**29 927 950**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 059 904**	**54 123 154**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**97 733**	**256 409**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	660 336	774 050
	758 069	**1 030 459**
Erhållen ränta	2 280	57 538
Erlagd ränta	-1 837 849	-1 318 345
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 077 500**	**-230 349**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	81 876	79 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 413	241 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 071 037**	**90 677**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-762 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-250 000**	**-762 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 321 037**	**-671 823**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 070 722**	**2 742 546**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**749 685**	**2 070 722**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 190 832	7 313 844
Hyresintäkter, bostäder	0	11 784
Hyresintäkter, lokaler	12 450	106 710
Hyresintäkter, p-platser	357 100	310 850
Intäktsreduktion	-56 200	-23 950
Övriga intäkter	13 044	21 311
Summa	**8 517 226**	**7 740 549**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-15	0
Erhållna statliga bidrag	0	115 272
Övriga erhållna bidrag	47 415	53 763
Övriga intäkter	56 716	162
Försäkringsersättning	111 381	0
Erhållna skadestånd	28 650	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	40 924	181 015
Övriga rörelseintäkter	0	6 439
Summa	**285 071**	**356 651**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	15 705	34 095
Fastighetsskötsel	549 791	45 549
Besiktning och service	215 686	234 277
Städning	133 190	107 159
Trädgårdsarbete	34 037	0
Övrigt	6 183	0
Snöskottning	25 444	40 648
Summa	**980 036**	**461 727**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	127 121	13 873
Bostäder	4 160	0
Bostäder VVS	92 935	0
Tvättstuga	113 531	247 618
Källarutrymmen	19 213	0
Soprum/miljöanläggning	50 730	0
Dörrar och lås/porttele	391 939	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	34 042
VA	210 203	218 482
Värme	72 274	0
Ventilation	197 468	0
El	43 717	0
Hissar	176 272	257 856
Tak	28 676	0
Fasader	121 600	101 955
Fönster	648	0
Balkonger	25 988	0
Gård/markytor	67 004	14 795
Garage och p-platser	8 601	0
Försäkringsärende/vattenskada	97 396	0
Summa	**1 849 475**	**888 621**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	68 750	566 666
Lokaler	76 106	0
Källarutrymmen	53 348	0
Dörrar och lås/porttele	7 789	0
Ventilation	37 625	0
Fasader	0	86 400
Fönster	13 400	0
Summa	**257 018**	**653 066**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	320 898	431 131
Uppvärmning	1 264 814	1 221 053
Vatten	521 207	533 841
Sophämtning	299 526	243 496
Summa	**2 406 446**	**2 429 520**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	313
Fastighetsförsäkringar	185 614	165 395
Kabel-TV	115 108	296 878
Bredband	144 045	156 000
Fastighetsskatt	181 670	177 406
Summa	**626 437**	**795 991**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	668 807	489 880
Förbrukningsmaterial	87 108	7 074
Arbetskläder	998	0
Juridiska kostnader	175 738	78 692
Revisionsarvoden	19 375	18 950
Ekonomisk förvaltning	167 740	175 736
Konsultkostnader	2 156	0
Summa	**1 121 922**	**770 332**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 100	171 062
Löner, arbetare	498 950	521 891
Förändring av semesterlöneskuld	-58 374	20 949
Övriga personalkostnader	119 775	171 956
Sociala avgifter	140 932	181 625
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	13 511	0
Summa	**802 894**	**1 067 483**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 847 523	1 461 784
Övriga räntekostnader	896	0
Summa	**1 848 419**	**1 461 784**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 020 700	67 020 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**67 020 700**	**67 020 700**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 797 081	-15 170 951
Årets avskrivning	-621 312	-626 130
Utgående ackumulerad avskrivning	**-16 418 393**	**-15 797 081**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**50 602 307**	**51 223 619**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 890 000*	*4 890 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 186 000	63 186 000
Taxeringsvärde mark	12 829 000	12 829 000
Summa	**76 015 000**	**76 015 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 400	203 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**203 400**	**203 400**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-50 850	-40 680
Årets avskrivning	-10 176	-10 170
Utgående ackumulerad avskrivning	**-61 026**	**-50 850**
Utgående restvärde enligt plan	142 374	152 550

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	995 077	995 077
Utgående anskaffningsvärde	**995 077**	**995 077**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-882 081	-744 331
Avskrivningar	-28 848	-137 750
Utgående avskrivning	**-910 929**	**-882 081**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**84 148**	**112 996**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 584	53 368
Skattefordringar	10 830	15 094
Övriga fordringar	316	1 723
klientmedelskonto HSB	0	2 068 085
Nabo Klientmedelskonto	737 433	0
Summa	**801 163**	**2 138 270**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 442	328 861
Försäkringspremier	192 114	0
Kabel-TV	16 021	0
Bredband	39 971	0
Förvaltning	24 688	0
Summa	**308 236**	**328 861**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-12-16	3,26 %	1 837 500	2 087 500
SBAB	2027-01-19	3,59 %	7 880 000	7 880 000
SBAB	2026-01-19	3,64 %	11 764 633	11 764 633
SBAB	2027-01-19	3,59 %	8 000 000	8 000 000
SBAB	2027-05-11	3,64 %	9 677 367	9 677 367
SBAB	2026-01-19	3,64 %	7 810 000	7 810 000
Summa			**46 969 500**	**47 219 500**
Varav kortfristig del			1 837 500	27 644 867

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 719 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 885	271 105
El	16 064	0
Uppvärmning	173 065	0
Utgiftsräntor	226 566	215 996
Upplupna semesterlöner	56 047	114 421
Sociala avgifter	13 511	12 131
Förutbetalda avgifter/hyror	834 344	678 043
Summa	**1 342 482**	**1 291 696**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	81 740 000	81 740 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Aida Jarahi
Styrelseledamot

Barbro Sultan
Styrelseledamot

Hessam Mohajer Soltani
Styrelseledamot

Linda Marie Blom
Styrelseledamot

Niklas Tunberg
Ordförande

Ronny Karlsson
Styrelseledamot

Rose Werme
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Simon Arnelund Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 15:39

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 29.04.2025 13:10

DOCUMENT ID:
r1-ha7NA1ge

ENVELOPE ID:
rJ2TQ4Akxg-r1-ha7NA1ge

DOCUMENT NAME:
HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro, 769602-1737 - Årsre dovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS TUNBERG	Signed	29.04.2025 16:41	eID	Swedish BankID
niklas.thunberg@gmail.com	Authenticated	29.04.2025 16:40	Low	IP: 85.230.41.211
2. AIDA JARAHI	Signed	29.04.2025 16:54	eID	Swedish BankID
aidahh10@gmail.com	Authenticated	29.04.2025 16:53	Low	IP: 85.230.41.211
3. ROSE LILLEMOR WERME	Signed	29.04.2025 16:55	eID	Swedish BankID
rosewerme@hotmail.com	Authenticated	29.04.2025 13:29	Low	IP: 85.230.126.190
4. Hessam Mohajer Soltani	Signed	30.04.2025 10:30	eID	Swedish BankID
hessam56@gmail.com	Authenticated	30.04.2025 10:20	Low	IP: 85.230.41.211
5. RONNY KARLSSON	Signed	30.04.2025 10:49	eID	Swedish BankID
ronny.karlsson1949@gmail.com	Authenticated	30.04.2025 06:44	Low	IP: 85.230.115.11
6. Barbro Renate Sultan	Signed	06.05.2025 14:07	eID	Swedish BankID
barbrorsultan@hotmail.com	Authenticated	29.04.2025 16:54	Low	IP: 94.234.86.38
7. LINDA BLOM	Signed	07.05.2025 06:52	eID	Swedish BankID
lindamarie.blom@hsb.se	Authenticated	05.05.2025 06:57	Low	IP: 194.218.9.106
8. Simon Olov Arnelund	Signed	07.05.2025 15:39	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	07.05.2025 15:34	Low	IP: 81.94.165.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

678 209 859

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

678 209 859

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 2024.

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 2024 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.

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 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.

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. 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.

ryehpmVAkll-rJm267NC1gx

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 2024 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ryehpmVAkll-rJm267NC1gx

SEALED BY Verified RYEHPMVAKLL-RJM267NC1GX

Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 15:40

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 29.04.2025 13:10

DOCUMENT ID:
rJm267NC1gx

ENVELOPE ID:
ryehpmVAkll-rJm267NC1gx

DOCUMENT NAME:
Punkten 2 RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	**Signed**	**07.05.2025 15:40**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	07.05.2025 15:39	Low	IP: 81.94.165.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

678 209 859

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed