# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Punkten 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### 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 2015-12-08.

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 $m^2$

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

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2018-10-02.

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

De senaste åren har inga större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten gjorts.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Underhåll och investeringar:* Låssystem för hela föreningen är utbytt. Samtliga trapphus och entréer har målats. Alla entréer samt garaget är nu kameraövervakade. Nytt porttelefon- och bokningssystem är inköpt och installerat. Föreningens IT-infrastruktur har uppgraderats för att kunna koppla upp ytterligare övervakning, så som undercentraler och ventilation när dessa uppgraderas. Grindar och staket har monterats för att höja föreningens yttre skalskydd. Ytterligare låsta cykelparkeringar har ordnats. Brandskyddet har utökats med fler brandsläckare och brandfiltar. Samtliga lägenheter har försetts med brandsläckare och brandvarnare. Pollare för att förhindra otillåten biltrafik har monterats. Grillplatserna på 21 och 24 har snyggats till och nya grillar har köpts in.

Målning/tvättning av höghusets fasad har inte genomförts då vi inte fått kontakt med någon som kunnat genomföra arbetet. Styrelsen kommer att försöka genomföra detta under 2019. Underhållet börjar komma ifatt efter de ekonomiskt besvärliga åren. Föreningens ekonomi ser nu bra ut och vi har råd att förnya och snygga till så fastigheterna ser trevliga och inbjudande ut. Styrelsen arbetar också på att ständigt öka medlemmarnas trygghet.

De närmsta åren planeras nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Samtliga tvättstugor ska renoveras. Tvättmaskiner och övrig tvättutrustning ska bytas ut. Väggar och golv ska målas i källargångarna till garaget. Ny garageport ska installeras. Väggarna i vindsförrådet ska målas. Grillplatsen på 21-sidan ska byggas ut ytterligare. Utemöbler ska köpas in till båda grillplatserna. Ventilation och värmeväxlare behöver förnyas. Höghusets hissar börjar bli dåliga, styrelsen tittar på olika alternativ för att förnya och effektivisera dessa. Grovtvätt och polering eller, om nödvändigt, slipning av entréernas stengolv. Ytterligare utöka det yttre skalskyddet. Pollare alternativt staket för att förhindra otillåten biltrafik.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2018.
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 451 000 kronor.

*Ekonomi:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 632 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 700 000 kronor. Styrelsen bedömer att ekonomin ser mycket bra ut.

Avgiften var oförändrad inför 2018 och även inför 2019. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 832 kr per kvm. Inga höjningar planerade inom en femårsperiod.

Budgeten för år 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har ett lån som löper ut 2019-01-21, ny ränta 1,06 (tidigare 0,95 %), samt ett lån som löper ut 2019-02-18, nuvarande ränta 1,03 %.

*Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar:*
Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | |
|---|---|
| Föreningens sparande | |
| Rörelseintäkter (+) | 7 633 370 |
| Rörelsekostnader (-) | -6 940 649 |
| Finansiella poster (-) | -632 282 |
| **Årets resultat** | **60 439** |
| Avskrivningar (+) | 661 960 |
| Planerat underhåll (+) | 1 697 604 |
| Jämförelsestörande poster (+-) | 0 |
| **Årets sparande** | **2 420 003** |

| | |
|---|---|
| Årets sparande per kvm total yta | 278 |

**Högt eller lågt sparande?**
Hög 250> kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttlig 150-200 kr/kvm, Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm

*Föreningsinformation:* Under året har delar av styrelsen deltagit i kurserna Att förstå en årsredovisning, Grundläggande styrelseutbildning, Sekreterarutbildning, Digitala tjänster, Underhållsansvar.

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 Mälardalen.

Medlemmarna har fått information om det nya nyckelsystemet, nya porttelefoner, brandsäkerhet gällande levande ljus. Påminnelse att skriva motioner till stämman i tid och på rätt sätt.

Föreningen har egen hemsida: www.punkten2.se
Föreningen har en e-postadress: vicevard.punkten2@bredband.net

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14 i föreningslokalen, Poesigatan 22. På stämman deltog 9 (15) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 122 (122) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 20 (20) överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|---|---|
| Niklas Thunberg | ordförande |
| Barbro Sultan | sekreterare |
| Hessam Soltani | ledamot |
| Kakamurad Kadri | ledamot |
| Rose Werme | ledamot |
| Dan Pettersson | ledamot, utsedd av HSB Mälardalen |
| Peter Böe | suppleant |
| Daniel Sinnathamby | supplenat |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Niklas Thunberg, Kakamurad Kadri samt suppleanterna Peter Böe och Daniel Sinnathamby.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Niklas Thunberg, Hessam Soltani, Kakamurad Kadri och Barbro Sultan, två i förening.

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

Ordinarie revisor har varit Åsa Axell från BoRevision AB.

Till ombud vid HSB Mälardalens föreningsstämma utsågs Niklas Thunberg med Hessam Soltani som ersättare.

Valberedning har varit Elisabet Norlinder, Ronny Karlsson och Rachida Ettalbi.
Sammankallande har varit Ronny Karlsson.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

| **Resultat och ställning** | **2018** | **2017** | **2016** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning tkr | 7 590 | 7 570 | 7 553 | 7 579 | 7 530 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 60 | 1 480 | 1 508 | 1 191 | 569 |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar) | 12% | 11% | 9% | 6% | 4% |
| Årsavg.bostäder kr/m$^2$ (exkl konsumtionsavg) | 832 | 832 | 832 | 832 | 832 |
| Bankskuld kr/m$^2$ | 5 585 | 5 665 | 5 746 | 5 826 | 5 907 |
| Räntekostnader kr/m$^2$ | 75 | 83 | 126 | 206 | 259 |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde) | 92% | 94% | 95% | 115% | 117% |
| Avsättning underhållsfond kr/m$^2$ | 52 | 57 | 57 | 54 | 56 |

## Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Underh.-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 104 001 | 3 246 337 | 1 702 941 | 1 479 837 |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | 1 479 837 | -1 479 837 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | -1 697 604 | 1 697 604 | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | 451 000 | -451 000 | |
| Årets resultat | | | | 60 439 |
| **Belopp vid årets slut** | **104 001** | **1 999 733** | **4 429 382** | **60 439** |

## RESULTATDISPOSITION

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 3 182 778 |
| Disposition ur UH-fond | 1 697 604 |
| Avsatt till UH-fond | - 451 000 |
| Årets resultat | 60 439 |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 4 489 821 |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 4 489 821 |

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 999 733 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 307 043 kr.

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

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| Resultaträkning | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 589 869 | 7 570 328 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 43 501 | 18 045 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **7 633 370** | **7 588 373** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 104 052 | -3 645 381 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -233 722 | -252 486 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -940 915 | -865 930 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -661 960 | -635 514 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -6 940 649 | -5 399 310 |
| **Rörelseresultat** | | **692 721** | **2 189 063** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 20 632 | 14 463 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -652 914 | -723 688 |
| **Summa finansiella poster** | | -632 282 | -709 225 |
| **Årets resultat** | | **60 439** | **1 479 837** |

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| **Balansräkning** | | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 49 345 207 | 49 971 337 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 278 186 | 314 016 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 12 | 465 436 | 0 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | 50 088 829 | 50 285 353 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **50 088 829** | **50 285 353** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | Not 13 | 8 560 | 27 676 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 3 674 031 | 3 844 948 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 259 575 | 262 464 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | 3 942 166 | 4 135 088 |
| *Kassa och bank* | Not 15 | 3 296 806 | 3 282 918 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **7 238 972** | **7 418 006** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **57 327 801** | **57 703 359** |

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| **Balansräkning** | | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | Not 16 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 104 001 | 104 001 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 999 733 | 3 246 337 |
| *Summa bundet eget kapital* | | 2 103 734 | 3 350 338 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 4 429 382 | 1 702 941 |
| Årets resultat | | 60 439 | 1 479 837 |
| *Summa fritt eget kapital* | | 4 489 821 | 3 182 778 |
| **Summa eget kapital** | | **6 593 555** | **6 533 116** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 47 932 000 | 48 632 000 |
| *Summa långfristiga skulder* | | 47 932 000 | 48 632 000 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 700 000 | 700 000 |
| Leverantörsskulder | | 671 077 | 897 936 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 205 599 | 169 448 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 225 570 | 770 859 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | 2 802 246 | 2 538 243 |
| **Summa skulder** | | 50 734 246 | 51 170 243 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **57 327 801** | **57 703 359** |

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| Kassaflödesanalys | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 60 439 | 1 479 837 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 661 960 | 635 514 |
| Inkomstskatt | 0 | 0 |
| Uppskrivning av fastighet | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 722 399 | 2 115 351 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 4 698 | -139 548 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 264 003 | 297 624 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 991 100 | 2 273 427 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Investeringar i fastigheter och mark | 0 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -465 436 | -304 650 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -465 436 | -304 650 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -700 000 | -700 000 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -700 000 | -700 000 |
| **Årets kassaflöde** | **-174 336** | **1 268 777** |
| **Likvida medel vid årets början** | **6 849 604** | **5 580 826** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **6 675 268** | **6 849 604** |

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.
Avskrivningsplan är upprättad med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.
Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

| Följande avskrivningsprocent tillämpas | % |
|---|---|
| Ursprunglig byggnad | 1 |
| 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**
Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

**Inkomstskatt**
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 2** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 7 241 316 | 7 241 315 |
| | Hyror | 341 630 | 334 525 |
| | Övriga avgifter | 2 050 | 0 |
| | Övriga intäkter | 42 823 | 24 057 |
| | Bruttoomsättning | 7 627 819 | 7 599 897 |
| | Hyresrabatter och övriga avdrag | -1 200 | -119 |
| | Hyresbortfall | -36 750 | -29 450 |
| | | **7 589 869** | **7 570 328** |
| **Not 3** | **Övriga rörelseintäkter** | | |
| | Försäkringsersättning | 43 501 | 18 045 |
| | | **43 501** | **18 045** |
| **Not 4** | **Driftskostnader** | | |
| | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 309 476 | 303 963 |
| | Reparationer | 199 251 | 268 939 |
| | El | 489 575 | 392 977 |
| | Uppvärmning | 1 134 887 | 1 050 762 |
| | Vatten | 269 042 | 271 102 |
| | Sophämtning | 160 627 | 157 350 |
| | Övriga avgifter | 243 234 | 206 288 |
| | Förvaltningskostnader | 249 402 | 158 680 |
| | Fastighetsavgift | 146 478 | 144 190 |
| | Övriga driftskostnader | 204 476 | 202 861 |
| | Planerat underhåll | 1 697 604 | 488 269 |
| | | **5 104 052** | **3 645 381** |
| **Not 5** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Hyra lokal och parkering | 152 464 | 157 181 |
| | Kontorsmaterial och trycksaker | 503 | 0 |
| | Porto och bankavgifter | 715 | 954 |
| | Juridiska avgifter | 10 788 | 26 172 |
| | Revisionskostnad | 9 400 | 9 163 |
| | Medlems- och styrelseaktiviteter | 17 970 | 20 894 |
| | Medlemsavgift HSB | 30 000 | 30 000 |
| | Övriga kostnader | 11 881 | 8 121 |
| | | **233 722** | **252 486** |
| **Not 6** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | **Förtroendevalda** | | |
| | Styrelsearvode | 72 316 | 60 224 |
| | Övriga arvoden | 9 000 | 9 000 |
| | Revisorsarvode | 5 815 | 5 815 |
| | Löner och andra ersättningar | 1 624 | 32 536 |
| | Sociala kostnader | 24 519 | 22 184 |
| | | **113 274** | **129 759** |
| | **Övriga** | | |
| | Löner och ersättningar, fastighetsskötare med vikarier | 381 496 | 345 742 |
| | Löner och ersättningar, vicevärd med vikarier | 124 614 | 63 913 |
| | Sociala kostnader | 159 020 | 136 586 |
| | Övriga personalkostnader och övriga bidrag | 7 328 | 7 243 |
| | Förändring semesterlöneskuld | -1 253 | 43 126 |
| | Löneskatt | 5 046 | 4 400 |
| | Uttagsskatt | 129 394 | 116 542 |
| | Pensionskostnader och förpliktelser | 21 997 | 18 619 |
| | | **827 642** | **736 171** |
| | | **940 915** | **865 930** |

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| Noter | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| | | Innev. År | Innev. År |
| | Medelantal anställda | 1,25 | 1,25 |
| | **Eventualförpliktelser** | | |
| | Fastigo | 7 273 | 7 953 |
| **Not 7** | **Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | | |
| | Byggnader | 626 130 | 626 130 |
| | Inventarier | 35 830 | 9 384 |
| | | **661 960** | **635 514** |
| **Not 8** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter | 11 981 | 13 061 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 0 | 1 199 |
| | Övriga finansiella intäkter | 8 650 | 203 |
| | | **20 632** | **14 463** |
| **Not 9** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 652 914 | 723 296 |
| | Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 392 |
| | | **652 914** | **723 688** |

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 10** | **Byggnader och mark** | | |
| | Byggnad | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 62 130 700 | 62 130 700 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 130 700 | 62 130 700 |
| | | | |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 199 363 | -4 573 233 |
| | Årets avskrivningar | -626 130 | -626 130 |
| | Utgående avskrivningar | -5 825 493 | -5 199 363 |
| | | | |
| | Ingående nedskrivningar | -11 850 000 | -11 850 000 |
| | Utgående ackumulerade nedskrivningar | -11 850 000 | -11 850 000 |
| | | | |
| | **Bokfört värde** | **44 455 207** | **45 081 337** |
| | | | |
| | 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** | **49 345 207** | **49 971 337** |
| | | | |
| | Taxeringsvärde för Rörströmsälven 16, 17, 18 i Örebro. Värdeår 1991. | | |
| | | | |
| | Byggnad - bostäder hyreshus | 43 000 000 | 43 000 000 |
| | Byggnad - lokaler | 743 000 | 743 000 |
| | | 43 743 000 | 43 743 000 |
| | | | |
| | Mark - bostäder hyreshus | 9 000 000 | 9 000 000 |
| | Mark - lokaler | 0 | 0 |
| | | 9 000 000 | 9 000 000 |
| | | | |
| | Taxeringsvärde totalt | 52 743 000 | 52 743 000 |
| **Not 11** | **Inventarier** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 450 585 | 127 185 |
| | Årets investeringar | 0 | 323 400 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 450 585 | 450 585 |
| | | | |
| | Ingående avskrivningar | -136 569 | -127 185 |
| | Årets avskrivningar | -35 830 | -9 384 |
| | Utgående avskrivningar | -172 399 | -136 569 |
| | | | |
| | **Bokfört värde** | **278 186** | **314 016** |
| **Not 12** | **Pågående nyanläggningar och förskott** | | |
| | Årets investeringar | 465 436 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 465 436 | 0 |

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 13** | **Kundfordringar** | | |
| | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 8 560 | 27 676 |
| | | **8 560** | **27 676** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 14** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 189 518 | 168 819 |
| | Skattefordran | 105 598 | 107 886 |
| | HSB Mälardalen, underkonto Swedbank | 3 378 462 | 3 566 686 |
| | Övriga fordringar | 453 | 1 557 |
| | | **3 674 031** | **3 844 948** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 15** | **Kassa och bank** | | |
| | Bankkonto | 3 290 256 | 3 278 274 |
| | Handkassa | 6 550 | 4 644 |
| | | **3 296 806** | **3 282 918** |

**Not 16 Eget kapital**

| | Medlemsinsatser | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Uppl. avgifter | Insatser | Underh.-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | | 104 001 | 3 246 337 | 1 702 941 | 1 479 837 |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | | 1 479 837 | -1 479 837 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | | -1 697 604 | 1 697 604 | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | | 451 000 | -451 000 | |
| Årets resultat | | | | | 60 439 |
| **Belopp vid årets slut** | **0** | **104 001** | **1 999 733** | **4 429 382** | **60 439** |

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 24488799 | 0,95% | 2019-01-21 | 13 764 633 | 400 000 |
| SBAB | 25659457 | 1,17% | 2020-04-06 | 7 880 000 | 0 |
| SBAB | 25659473 | 1,90% | 2020-06-12 | 11 177 367 | 300 000 |
| SBAB | 26806232 | 1,03% | 2019-02-18 | 8 000 000 | 0 |
| SBAB | 26811228 | 1,55% | 2021-02-18 | 7 810 000 | 0 |
| | | | | 48 632 000 | 700 000 |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | **47 932 000** |
| 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 | 45 132 000 |

**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 18** | **Övriga kortfristiga skulder** | | |
| | Arbetsgivaravgifter | 23 881 | 12 862 |
| | Källskatt | 21 589 | 11 690 |
| | Fond för inre underhåll | 22 842 | 22 842 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 137 287 | 122 054 |
| | | **205 599** | **169 448** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 19** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 572 687 | 539 365 |
| | Upplupna räntekostnader | 91 098 | 92 681 |
| | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 561 785 | 138 813 |
| | | **1 225 570** | **770 859** |

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**

| **Noter** | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|

Örebro, 2019-04-02

Barbro Sultan

Dan Pettersson

Rose Werme

Hessam Soltani

Kakamurad Kadri

Niklas Thunberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08

Åsa Axell

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*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Punkten 2 i Örebro för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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.

### *Upplysning av särskild betydelse*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### *Annan information än årsredovisningen*

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

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna 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 ingenting att rapportera i det avseendet.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 verksamhets art, 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:

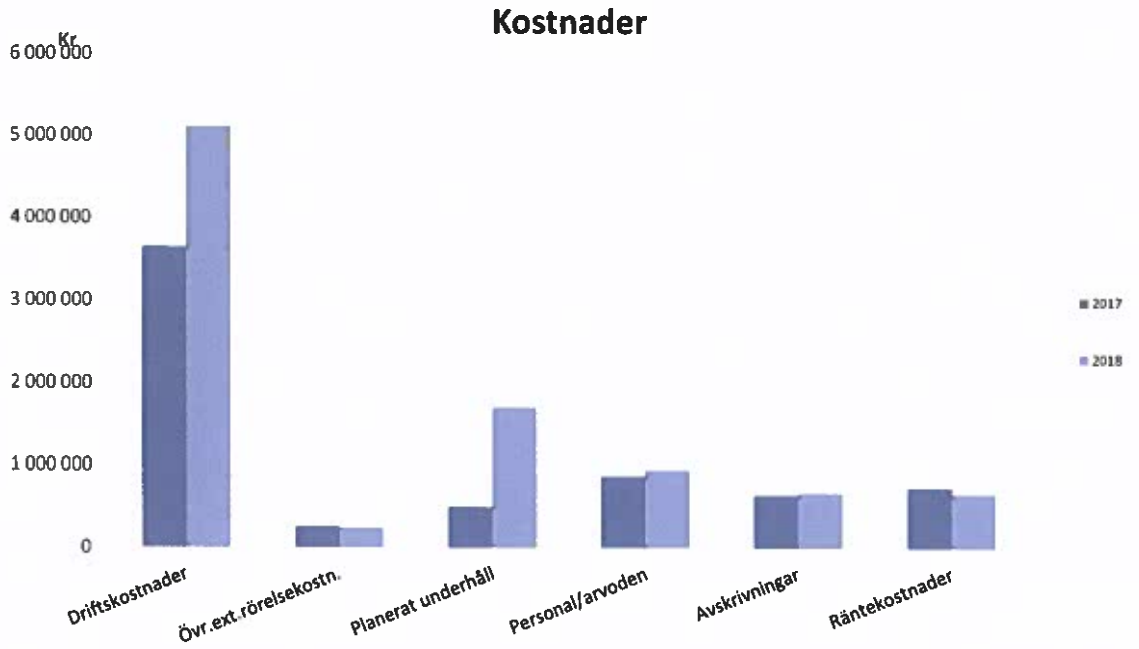
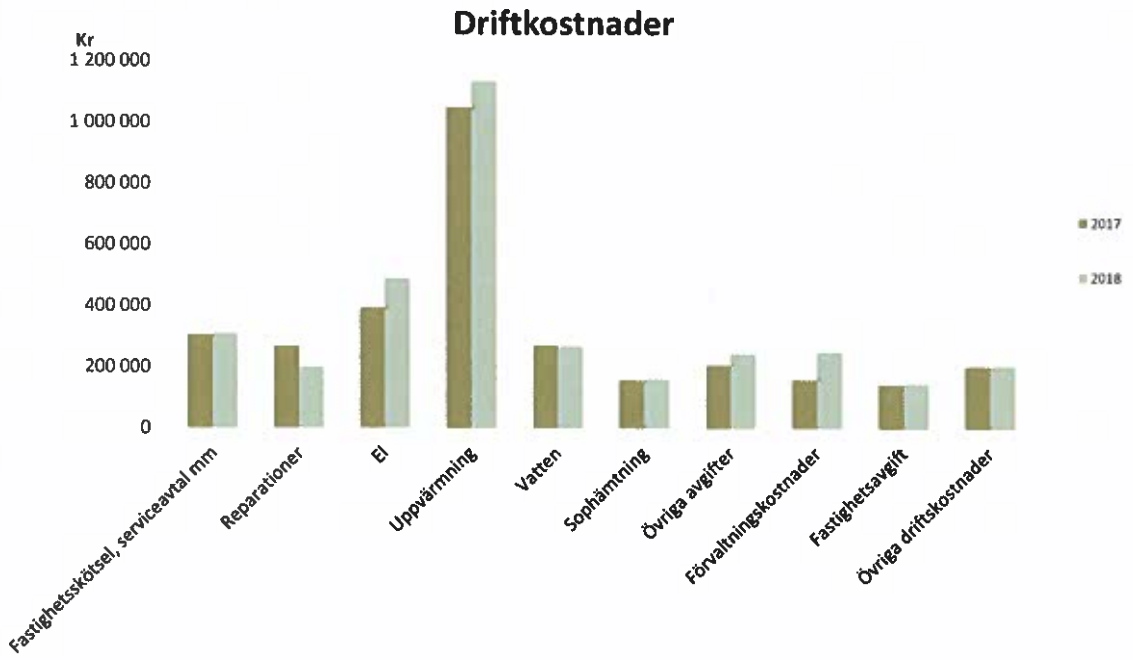
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 8 april 2019

Åsa Axell
BoRevision AB

**HSB brf Punkten 2 i Örebro**