

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro

769602-1737



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-30 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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. Byggnadernas totalyta är 8 708 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Tunberg	Ordförande
Aida Jarahi	Styrelseledamot
Barbro Sultan	Styrelseledamot
Hessam Mohajer Soltani	Styrelseledamot
Karl Åke Eliasson	Styrelseledamot
Linda Blom	Styrelseledamot
Rose Werme	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av, två i förening, Niklas Thunberg, Hessam Soltani eller Barbro Sultan

Revisorer

Simon Arnelund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-06. Entledigande av, på ordinarie stämman vald, ordförande samt val av ny styrelse då tidigare vald styrelse valt att avgå..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1991 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Bevakning och fastighetsjour	Securitas
Fastighetsförsäkring	LF Bergslagen
Fastighetsskötsel och lokalvård	Hedegården Fastigheter
Fjärrvärme	Eon
Lås, larm och bokning	Certego
Service och jour, hissar	Hisscentralen
Tvättstugor och maskiner	Larsson El

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av oförutsedda händelser tvingades styrelsen besluta om stora avgiftshöjningar under våren 2025. På grund av sjunkande behov har föreningen minskat antalet garageplatser för att spara pengar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Hedegården Fastigheter har tecknat avtal med oss om fastighetsskötsel och lokalvård.

Övriga uppgifter

Kommunen har påbörjat projekteringen av BRT-projektet genom Vivalla. Föreningen har varit inblandad i planering av grönytor, parker, Vatten & VA samt hur busslinjerna ska gå genom Vivalla Centrum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 654 073	8 517 226	7 800 913	7 712 650
Resultat efter fin. poster	693 840	-1 748 406	-1 147 838	90 000
Soliditet (%)	7	6	9	10
Yttre fond	4 052 742	3 790 760	3 790 760	-
Taxeringsvärde	78 438 000	76 015 000	76 015 000	76 015 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 050	940	840	832
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	93	89	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 365	5 394	5 423	5 510
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 365	5 388	5 417	5 504
Sparande / kvm totalyta, kr	194	-100	-2	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	49	75
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	145	140	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	60	61	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	242	251	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	3,92	4,96	-
Räntekänslighet (%)	5,11	6,0	7,0	7,0

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS	DISPONERING AV	2025-12-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	104 001	-	-	104 001
Fond, yttre underhåll	3 790 760	-	261 982	4 052 742
Balanserat resultat	725 809	-1 748 406	-261 982	-1 284 579
Årets resultat	-1 748 406	1 748 406	693 840	693 840
Eget kapital	2 872 164	0	693 840	3 566 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 284 579
Årets resultat	693 840
Totalt	-590 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	519 000
Balanseras i ny räkning	-1 109 739
	-590 739

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 654 075	8 517 226
Övriga rörelseintäkter	3	1 723	285 071
Summa rörelseintäkter		9 655 798	8 802 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 117 024	-6 119 413
Övriga externa kostnader	9	-697 096	-1 121 922
Personalkostnader	10	-497 108	-802 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-995 664	-660 336
Summa rörelsekostnader		-7 306 892	-8 704 564
RÖRELSERESULTAT		2 348 906	97 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 612	2 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 686 678	-1 848 419
Summa finansiella poster		-1 655 066	-1 846 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		693 840	-1 748 406
ÅRETS RESULTAT		693 840	-1 748 406

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	49 645 667	50 602 307
Markanläggningar	13	132 198	142 374
Maskiner och inventarier	14	55 300	84 148
Summa materiella anläggningstillgångar		49 833 165	50 828 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 833 165	50 828 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		71 213	109 424
Övriga fordringar	15	1 911 880	801 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	344 232	308 236
Summa kortfristiga fordringar		2 327 325	1 218 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 515	12 252
Summa kassa och bank		3 515	12 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 330 840	1 231 075
SUMMA TILLGÅNGAR		52 164 005	52 059 904

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 001	104 001
Fond för yttre underhåll		4 052 742	3 790 760
Summa bundet eget kapital		4 156 743	3 894 761
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 284 579	725 809
Årets resultat		693 840	-1 748 406
Summa ansamlad förlust		-590 739	-1 022 597
SUMMA EGET KAPITAL		3 566 004	2 872 164
Avsättningar			
Summa avsättningar		0	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 557 367	45 132 000
Summa långfristiga skulder		25 557 367	45 132 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 162 133	1 837 500
Leverantörsskulder		408 221	667 452
Skatteskulder		1 176	0
Övriga kortfristiga skulder		77 695	208 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 391 410	1 342 482
Summa kortfristiga skulder		23 040 635	4 055 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 164 005	52 059 905

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 348 906	97 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	995 664	660 336
	3 344 570	758 069
Erhållen ränta	31 612	2 280
Erlagd ränta	-1 686 879	-1 837 849
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 689 303	-1 077 500
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 792	81 876
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-339 538	-75 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 213 973	-1 071 037
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	963 973	-1 321 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	749 685	2 070 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 713 658	749 685

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	2,45 %
Fasader	2,45 %
Balkonger	2,45 %
Fönster	2,45 %
Stamledningar VA	3,68 %
Stamledningar Värme	1,47 %
Styr & övervakning	4,90 %
Ventilation	2,45 %
El	3,68 %
Hissar	14,71 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 146 965	8 190 832
Hysesintäkter, lokaler	123 733	12 450
Hysesintäkter, p-platser	364 900	357 100
Intäktsreduktion	0	-56 200
Övriga intäkter	18 477	13 044
Summa	9 654 075	8 517 226

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-15
Övriga erhållna bidrag	0	47 415
Övriga intäkter	0	56 716
Försäkringsersättning	0	111 381
Erhållna skadestånd	0	28 650
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	40 924
Övriga rörelseintäkter	1 723	0
Summa	1 723	285 071

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	192 550	15 705
Fastighetsskötsel	287 615	549 791
Besiktning och service	336 094	215 686
Städning	48 510	133 190
Trädgårdsarbete	27 697	34 037
Övrigt	34 913	6 183
Snöskottning	23 762	25 444
Summa	951 141	980 036

Bostäder VVS	322 255	92 935
Tvättstuga	9 586	113 531
Källarutrymmen	0	19 213
Soprum/miljöanläggning	23 396	50 730
Dörrar och lås/porttele	20 859	391 939
VA	30 191	210 203
Värme	15 654	72 274
Ventilation	28 957	197 468
El	10 719	43 717
Hissar	30 464	176 272
Tak	0	28 676
Fasader	45 405	121 600
Fönster	61 582	648
Balkonger	0	25 988
Gård/markytor	0	67 004
Garage och p-platser	0	8 601
Försäkringsärende/vattenskada	292 996	97 396
Summa	940 697	1 849 475

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	68 750
Lokaler	0	76 106
Källarutrymmen	0	53 348
Dörrar och lås/porttele	0	7 789
Ventilation	0	37 625
Fönster	0	13 400
Summa	0	257 018

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	338 802	320 898
Uppvärmning	1 292 996	1 264 814
Vatten	604 919	521 207
Sophämtning	285 783	299 526
Summa	2 522 499	2 406 446

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	192 114	185 614
Kabel-TV	64 084	115 108
Bredband	252 812	144 045
Fastighetsskatt	193 676	181 670
Summa	702 686	626 437

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	388 419	668 807
Förbrukningsmaterial	27 134	87 108
Arbetskläder	0	998
Juridiska kostnader	155 666	175 738
Revisionsarvoden	27 125	19 375
Ekonomisk förvaltning	98 752	167 740
Konsultkostnader	0	2 156
Summa	697 096	1 121 922

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	144 530	88 100
Övriga arvoden	5 526	0
Löner, arbetare	277 203	498 950
Löner, tjänstemän	1 450	0
Förändring av semesterlöneskuld	0	-58 374
Övriga personalkostnader	777	119 775
Sociala avgifter	67 622	140 932
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	13 511
Summa	497 108	802 894

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 686 642	1 847 523
Övriga räntekostnader	36	896
Summa	1 686 678	1 848 419

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 020 700	67 020 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 020 700	67 020 700
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 418 393	-15 797 081
Årets avskrivning	-956 640	-621 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 375 033	-16 418 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 645 667	50 602 307
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 890 000</i>	<i>4 890 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 428 000	63 186 000
Taxeringsvärde mark	14 010 000	12 829 000
Summa	78 438 000	76 015 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 400	203 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 400	203 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 026	-50 850
Årets avskrivning	-10 176	-10 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 202	-61 026
Utgående restvärde enligt plan	132 198	142 374

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	995 077	995 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	995 077	995 077
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-910 929	-882 081
Årets avskrivning	-28 848	-28 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-939 777	-910 929
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 300	84 148

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 370	52 584
Skattefordringar	0	10 830
Övriga fordringar	148 367	316
Nabo Klientmedelskonto	1 710 143	737 433
Summa	1 911 880	801 163

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 435	35 442
Försäkringspremier	193 068	192 114
Kabel-TV	16 292	16 021
Bredband	70 781	39 971
Förvaltning	27 656	24 688
Summa	344 232	308 236

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-16	2,85 %	1 587 500	1 837 500
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			46 719 500	46 969 500
Varav kortfristig del			21 162 133	1 837 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 469 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 741	22 885
El	32 218	16 064
Uppvärmning	148 142	173 065
Utgiftsräntor	226 365	226 566
Vatten	27 588	0
Upplupna semesterlöner	0	56 047
Sociala avgifter	0	13 511
Förutbetalda avgifter/hyror	931 356	834 344
Summa	1 391 410	1 342 482

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	81 740 000	81 740 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Örebro

Aida Jarahi
Styrelseledamot

Barbro Sultan
Styrelseledamot

Hessam Mohajer Soltani
Styrelseledamot

Karl Åke Eliasson
Styrelseledamot

Linda Blom
Styrelseledamot

Niklas Tunberg
Ordförande

Rose Werme
Styrelseledamot

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

Borevision
Simon Arnelund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 18:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:55

DOCUMENT ID:

BkeS3_KDp-x

ENVELOPE ID:

BJB2_KvTWe-BkeS3_KDp-x

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro, 769602-1
737 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2e2fff11c2e815b30221102e834b0409c2bbe77c1e29cb
be5a3a9d8d06c7cc52b3bcc77b574ec19ca01320dd847
784e9b6a78a6f7ab3ef53327dc220c31e463b

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AIDA JARAHI aidahh10@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:56 23.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 130.243.96.164
2. NIKLAS TUNBERG niklas.thunberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:56 23.04.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.6.242
3. ROSE LILLEMOR WERME rosewerme@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:02 23.04.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.81
4. Barbro Renate Sultan barbrorsultan@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:05 23.04.2026 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.120.115
5. Hessam Mohajer Soltani vicevard.punkten2@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:22 23.04.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.126.115
6. LINDA MARIE BLOM lindamarie.blom@hsb.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:04 24.04.2026 07:02	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.9.106
7. KARL ÅKE ELIASSON k-ae123@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:32 24.04.2026 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.41.211
8. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:08 24.04.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.186.88

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

📎 Attachments

No attachments 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.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 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.



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 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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 2025 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 revisionssed 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 18:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:55

DOCUMENT ID:

HkeB2OYwaWg

ENVELOPE ID:

S1BhOtPpZx-HkeB2OYwaWg

DOCUMENT NAME:

RB Punkten 2.pdf

2 pages

SHA-512:

80cec8606645090d24f25fc3c4cd50b085ecea7cdc5a52
504b79a6d742463aff231db7fd34160205a53a20b56b26
d1f2475b666615f3c3b77ff2f60d0cabb71a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	Signed	24.04.2026 18:07	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevisi on.se	Authenticated	24.04.2026 18:07	Low	IP: 213.64.186.88

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

Attachments

No attachments 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed