



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Punkten 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 m²

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

Inom föreningen finns tillgång till 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.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2017-10-09.

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 Bredbandsbolaget.

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: OVK, stängsel runt gården 24-26 har satts upp med en ny maskingrind och en persongrind, ny grillplats har beretts på gården 24-26, bastun och gymet har renoverats, byte av föreningens samtliga lås har genomförts, hissarna i höghuset har snyggats upp med nya golv och nya väggpaneler, ny gräsklippare har köpts in, cykelställ har monterats i entrén till höghuset, parkeringsplatserna i garaget har målats upp på nytt. Telia har installerat en kylanläggning till sin apparatur på vinden. Vi får använda oss av spillvärmens från denna för att förvärma ventilationsluften. Två nya tvättmaskiner har beställts till 21:ans tvättstuga då den ena var trasig och den andra mycket sliten. Styrelsen planerar att byta samtliga tvättmaskiner löpande under en treårsperiod.

Målning av trapphus finns i underhållsplanen men har flyttats fram flera gånger. Fasaden på 22:an ska egentligen delvis putsas, men vi ser inget behov av detta utan kommer istället ordna med fasadtvätt. Alla fyra tvättstugorna ska renoveras. Värmeåtervinningen i alla huskroppar är gamla och måste bytas ut. Värmeväxlarna till fjärrvärmens är gamla och måste bytas ut. Porttelefoner och bokningssystem är gamla och måste bytas ut. Dessa åtgärder kommer att genomföras allt eftersom vi får råd och tillfälle.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2017. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 500 000 kronor.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 332 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 700 000 kronor. Styrelsen bedömer att nuvarande lånesituation och räntebild kommer vara gällande inom överskådlig framtid. Vi vet att vi är högt belånade och amorterar på de lån vi kan.

Avgiften var oförändrad inför 2017. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 832 kr per kvm. Inga höjningar planerade inom en femårsperiod.

Budgeten för år 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har ett lån som löper ut 2018-03-20, ränta 1,28 %.

Föreningsinformation: Under året har delar av styrelsen deltagit i kurserna grundläggande styrelseutbildning, ordförandeutbildning och sekreterarutbildning. Boende på 24-26 kallades till informationsmöte gällande uppsättning av stängsel. Alla fick möjlighet att yttra sig.

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.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17 i föreningslokalen, Poesigatan 22. På stämman deltog 15 (12) medlemmar. 



Föreningen hade vid årets slut 122 (116) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 20 (23) överlåtelse skett, varav en genom gåva.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Niklas Thunberg	ordförande
Dan Pettersson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Elham Habesht	ledamot, studieorganisatör, avgått 2017-12-31
Peter Böe	ledamot
Hessam Soltani	ledamot
Kakamurad Kadri	ledamot
Rose Werme	ledamot
Eshagh Sadeghi	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Böe, Kakamurad Kadri, Eshagh Sadeghi, Rose Werme och Niklas Thunberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden. Styrelsen har beslutat införa arbetsmöten mellan ordinarie styrelsemöten för att snabbare kunna hantera uppkomna ärenden. Dessa möten protokollförs inte utan rapporteras av på nästa ordinarie styrelsemöte.

Firmatecknare har varit Niklas Thunberg, Hessam Soltani, Kakamurad Kadri och Peter Böe, 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 Erik Wahlberg, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Till ombud vid HSB Mälardalens föreningsstämma utsågs Niklas Thunberg med Rose Werme som ersättare.

Valberedning har varit Elisabet Norlinder, Rachida Ettalbi, Ronny Karlsson, Sarah Amida Chatty Attay och Sulaiman Osmaniyan. Sammankallande har varit Elisabet Norlinder.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	7 588	7 553	7 579	7 530	7 536
Resultat efter finansiella poster tkr	1 480	1 508	1 191	569	294
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	11%	9%	6%	4%	3%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	832	832	832	832	832
Bankskuld kr/m ²	5 665	5 746	5 826	5 907	5 982
Räntekostnader kr/m ²	83	126	206	259	292
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	94%	95%	115%	117%	119%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	57	57	54	56	52



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 001	3 234 606	206 645	1 508 027
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 508 027	-1 508 027
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-488 269	488 269	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		500 000	-500 000	
Årets resultat				1 479 837
Belopp vid årets slut	104 001	3 246 337	1 702 941	1 479 837

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 714 672
Disposition ur UH-fond	488 269
Avsatt till UH-fond	- 500 000
Årets resultat	<u>1 479 837</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 182 778

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 182 778

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 246 337 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 468 106 kr.

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond	-500 000
Disposition underhållsfond	<u>488 269</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-11 731

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond 1 468 106

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. [hw](#)



HSB brf Punkten 2 i Örebro

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 570 328	7 552 517
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	18 045	0
Summa rörelseintäkter		7 588 373	7 552 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 645 381	-3 235 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 486	-265 768
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-865 930	-837 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-635 514	-626 130
Summa rörelsekostnader		-5 399 310	-4 964 792
Rörelseresultat		2 189 063	2 587 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 463	20 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-723 688	-1 099 898
Summa finansiella poster		-709 225	-1 079 697
Årets resultat		1 479 837	1 508 027



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	49 971 337	50 597 467
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	314 016	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	18 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>50 285 353</u>	<u>50 616 217</u>
Summa anläggningstillgångar		50 285 353	50 616 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	27 676	50 759
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 844 948	2 463 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>262 464</u>	<u>225 726</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 135 088</u>	<u>2 740 466</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	3 282 918	3 269 214
Summa omsättningstillgångar		7 418 006	6 009 681
SUMMA TILLGÅNGAR		57 703 359	56 625 898



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	104 001	104 001
Fond för yttre underhåll	3 246 337	3 234 606
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 350 338	3 338 607
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 702 941	206 645
Årets resultat	1 479 837	1 508 027
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 182 778	1 714 672
Summa eget kapital	6 533 116	5 053 279
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 48 632 000	49 332 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	48 632 000	49 332 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	700 000	700 000
Leverantörsskulder	897 936	478 830
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 169 448	231 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 770 859	830 034
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 538 243	2 240 619
Summa skulder	51 170 243	51 572 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 703 359	56 625 898 <i>mn</i>

**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.

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. *hm*



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 241 315	7 241 316
Hyrer	334 525	331 120
Övriga avgifter	0	150
Övriga intäkter	24 057	12 447
Bruttoomsättning	7 599 897	7 585 033
Hyresrabatter och övriga avdrag	-119	-466
Hyresbortfall	-29 450	-31 550
Avgiftsfri månad	0	-500
	7 570 328	7 552 517
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	18 045	0
	18 045	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	303 963	325 615
Reparationer	268 939	199 256
El	392 977	385 531
Uppvärmning	1 050 762	1 051 219
Vatten	271 102	280 012
Sophämtning	157 350	163 036
Övriga avgifter	206 288	213 895
Förvaltningskostnader	158 680	151 061
Fastighetsavgift	144 190	139 302
Övriga driftskostnader	202 861	233 626
Planerat underhåll	488 269	92 796
	3 645 381	3 235 349
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	157 181	146 612
Kontorsmaterial och trycksaker	0	6 297
Porto och bankavgifter	954	928
Juridiska avgifter	26 172	31 352
Revisionskostnad	9 163	8 775
Medlems- och styrelseaktiviteter	20 894	31 193
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Övriga kostnader	8 121	10 612
	252 486	265 768



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	60 224	76 210
	Övriga arvoden	9 000	6 000
	Revisorsarvode	5 815	5 607
	Löner och andra ersättningar	32 536	42 138
	Sociala kostnader	22 184	33 814
		129 759	163 769
	Övriga		
	Löner och ersättningar, fastighetsskötare med vikarier	345 742	341 030
	Löner och ersättningar, vicevård med vikarier	63 913	63 913
	Sociala kostnader	136 586	127 233
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 243	7 134
	Förändring semesterlöneskuld	43 126	-2 799
	Löneskatt	4 400	4 603
	Uttagsskatt	116 542	115 592
	Pensionskostnader och förpliktelser	18 619	17 069
		736 171	673 775
		865 930	837 544
		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	9 384	0
		635 514	626 130
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	13 061	17 420
	Ränteintäkter skattekonto	1 199	892
	Övriga finansiella intäkter	203	1 889
		14 463	20 201
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	723 296	1 099 898
	Räntekostnader kortfristiga skulder	392	0
		723 688	1 099 898



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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	-4 573 233	-3 947 103
Årets avskrivningar	-626 130	-626 130
Utgående avskrivningar	-5 199 363	-4 573 233
Ingående nedskrivningar	-11 850 000	-11 850 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 850 000	-11 850 000
Bokfört värde	45 081 337	45 707 467
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	49 971 337	50 597 467
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	127 185	127 185
Årets investeringar	323 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 585	127 185
Ingående avskrivningar	-127 185	-127 185
Årets avskrivningar	-9 384	0
Utgående avskrivningar	-136 569	-127 185
Bokfört värde	314 016	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	0	18 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 750



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	27 676	50 759
	27 676	50 759
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	168 819	37 731
Skattefordran	107 886	112 774
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	3 566 686	2 311 612
Övriga fordringar	1 557	1 865
	3 844 948	2 463 982
Not 15 Kassa och bank		
Bankkonto	3 278 274	3 265 213
Handkassa	4 644	4 001
	3 282 918	3 269 214
Not 16 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
		Underh.- fond
		Balanserat resultat
		Årets resultat
Belopp vid årets ingång		104 001
		3 234 606
		206 645
		1 508 027
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-488 269
		488 269
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		500 000
		-500 000
Årets resultat		
		1 479 837
Belopp vid årets slut	0	104 001
		3 246 337
		1 702 941
		1 479 837
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		Konv.datum
		Belopp
		Nästa års amortering
SBAB	24488799	0,95%
		2019-01-21
		14 164 633
		400 000
SBAB	25659457	1,28%
		2018-03-20
		7 880 000
		0
SBAB	25659473	1,90%
		2020-06-12
		11 477 367
		300 000
SBAB	26806232	1,03%
		2019-02-18
		8 000 000
		0
SBAB	26811228	1,55%
		2021-02-18
		7 810 000
		0
		49 332 000
		700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		
		48 632 000
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		
		45 832 000
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar		
		81 740 000
		81 740 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter		
		81 740 000
		81 740 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter		
		12 862
		35 150
Källskatt		
		11 690
		34 911
Fond för inre underhåll		
		22 842
		30 799
Övriga kortfristiga skulder		
		122 054
		130 895
		169 448
		231 755
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter		
		539 365
		589 246
Upplupna räntekostnader		
		92 681
		145 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		138 813
		94 819
		770 859
		830 033



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Örebro, 2018-04-19

Dan Pettersson

Eshagh Sadeghi

Hans-Peter Bøe

Rose Werme

Hessam Soltani

Kakamurad Kadri

Niklas Thunberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-28

Erik Wahlberg

Av stämman vald revisor

Heléne Märggren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Punkten 2 i Örebro för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. y.z/

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Punkten 2 i Örebro för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

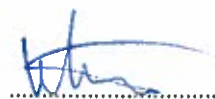
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Örebro den 28/5 2018


Heléne Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Wahlberg

Av föreningen vald revisor

HSB brf Punkten 2 i Örebro

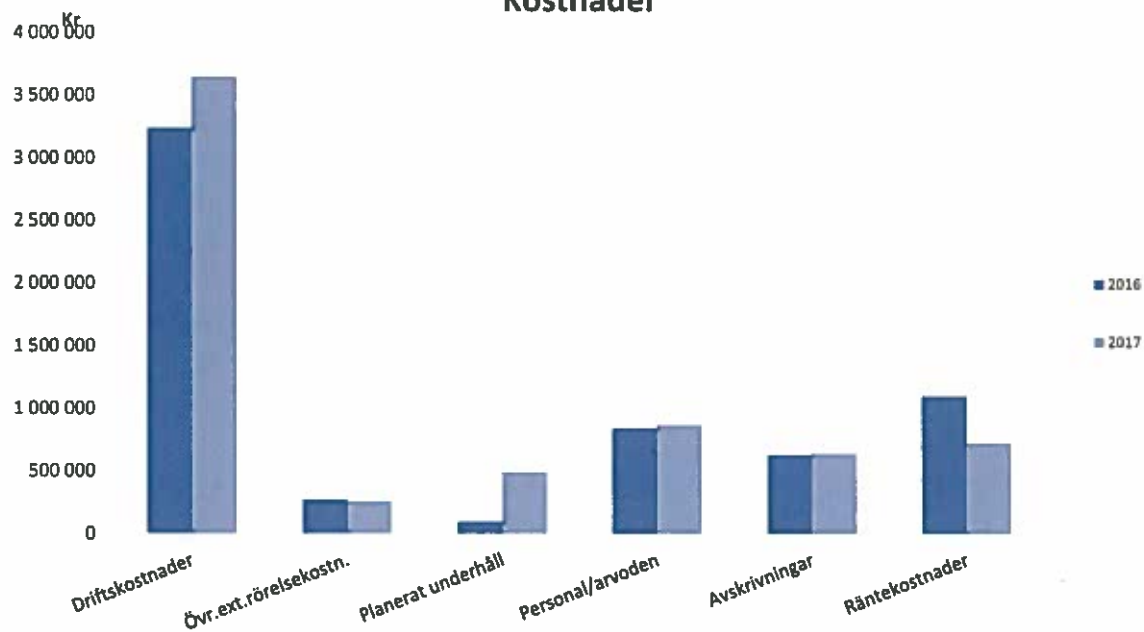
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	5 580 826	4 220 986
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	7 588 373	7 552 517
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	14 463	20 201
Minskning av fordringar	0	26 116
Ökning av korta skulder	289 667	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	7 892 502	7 598 834
Utbetalningar		
Driftskostnader	-3 645 381	-3 235 349
Övriga externa kostnader	-252 486	-265 768
Underhåll enligt plan	0	0
Personalkostnader	-865 930	-837 545
Köp av anläggningstillgångar	-323 400	-18 750
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-723 688	-1 099 898
Ökning av fordringar	-139 548	0
Minskning av korta skulder	0	-81 683
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-6 650 432	-6 238 993
Summan av kassaflödet	1 242 070	1 359 841
Likvida medel vid årets slut	6 822 897	5 580 827



HSB brf Punkten 2 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

