



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker med säte i Österåker org.nr. 716400-0445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hacksta 1:49	1962-06-29	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	117
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 721
23	garageplatser	340
54	p-platser	0
Totalt 164 objekt		5 178

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 12 st 2 rok, 44 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Österåker Åkerstorp GA:1	G:A	717908-5845	45,6 / 1969.26	Vägar med tillhörande anordningar och grönområde
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Adolfson	Ordförande	2020-06-26	
Ulf Svennersjö	Ledamot	2017-07-13	
Jeanette Levin	Ledamot	2022-06-13	
Maria Hellqvist	Ledamot	2021-06-03	2023-06-14
Robin Svalling	Ledamot	2021-06-03	
Joakim Skog	Ledamot	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Adolfson och Ulf Svennersjö.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Svennersjö, Andreas Adolfson, Maria Hellqvist, Robin Svalling och Joakim Skog.

Revisorer har varit: Björn Thorstensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lennart Holmstedt (har avgått med anledning av hälsan) och Björn Thorstensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 7% från 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under juni månad 2023.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Förra höjningen var den 1 juli 2019, då avgifterna höjdes med 2%.

Övriga väsentliga händelser

Vid varje möte har styresen gått igenom föreningens ekonomi och sett över lån, räntor och placeringar för att säkerställa en god ekonomi. Styrelsen har vid samtliga större arbeten som utförs under året säkerställt minst tre offerter innan val av entreprenör. Ekonomin är god. Föreningens likviditet är fortsatt god.

Styrelsen påbörjade under 2022 att amortera föreningens fastighetslån med 500 000 kr per år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Planteringar av träd på föreningens gård
2023	Planera och upphandla målning av fastigheternas trapphus
2023	Justering av ventilationsaggregat och uppdatering för fjärrstyrning
2022	Utbyte av samtliga armaturer till LED-belysning i tvättstugan
2022	Utbyte av teknisk styrenhet för fjärrvärme och varmvatten
2022	Utbyte av tumlaren i föreningens tvättstuga
2022	Utbyte av armaturer ovan entréer till LED-belysning
2022	Förlängt staket utefter Hackstavägen 16
2021	Utbyte av samtliga garageportar
2021	Utbyte av samtliga armaturer i fastigheternas trapphus samt utanför cykelrummen och sophusen till LED-belysning
2012	Nyinstallation av värmepump, termostater samt värmeinjustering, hela fastigheten
2021	Nyinstallation av passer- och fastighetssystem
2021	Nyinstallation av fastighetsboxar för post
2019	Renovering av rökluckor och ljusgångar till tak i samtliga trapphus
2019	Totalrenovering av 23 st balkonger på Hackstavägen 16 varav 1 st balkong på Storängsvägen 19D
2018	Utbyte av samtlig gårdsbelysning till nya armaturer samt LED-belysning
2017	Stamspolning, hela fastigheten
2015	Nyinstallation, servisledning för avlopp Storängsvägen 17
2015	Garantiåtgärder från stambytet, samtliga badrum fick byggas om på Hackstavägen 16 för att öka avrinning i bjälklag
2013	Ny gungställning och leksand
2011	Nyinstallation, ny serviskabel för el, nyinstallation av serviscentraler, nyinstallation fastighetsel, nyinstallation av elsystem och säkringsskåp i samtliga lägenheter enligt svensk standard 2011, nyinstallation fiber till samtliga lägenheter och lokaler
2011	Nyinstallation, servisledning för avlopp Storängsvägen 19 och Hackstavägen 16
2011	Nyinstallation, ventilationsanläggning, 9 aggregat för hela fastigheten
2011	Stambyte hela fastigheten
1995	Utbyte fönster, hela fastigheten, undantaget fönster mot balkong samt balkongdörr Storängsvägen 17 och 19
1980-tal	Byte tak, nyinstallation av radiatorer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal

Ändamål

2024-2028	Påbörja planering och kommande upphandling för asfaltering av parkeringsytor
2024-2028	Påbörja planering och kommande upphandling för byte av fastigheternas tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	104	178	266	292	256
Skuldsättning, kr/kvm	2 560	2 664	2 790	2 852	2 852
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 624	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	270	239	230	205	211
Årsavgifter, kr/kvm	792	792	792	792	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	829	842	842	827
Nettoomsättning, tkr	3 988	3 992	4 057	4 058	3 990
Resultat efter finansiella poster, tkr	-172	255	748	922	451
Soliditet, %	47	47	45	43	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. . **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. . **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.**

Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 71 707 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 104 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	484 925	0	0	484 925
Underhållsfond, kr	6 797 197	0	-47 500	6 749 697
S:a bundet eget kapital, kr	7 282 122	0	-47 500	7 234 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 603 905	255 155	47 500	4 906 560
Årets resultat, kr	255 155	-255 155	-171 994	-171 994
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 859 060	0	-124 494	4 734 566
S:a eget kapital, kr	12 141 182	0	-171 994	11 969 188

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 859 060
Årets resultat, kr	-171 994
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 734 566

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 734 566
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 987 732	3 987 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 116	3 994
Summa Rörelseintäkter		4 014 848	3 991 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 078 253	-2 694 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 063	-147 441
Personalkostnader	Not 6	-141 315	-135 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-617 128	-607 806
Summa Rörelsekostnader		-3 980 759	-3 586 014
Rörelseresultat		34 089	405 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	78 164	20 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-284 247	-171 296
Summa Finansiella poster		-206 084	-150 451
Resultat efter finansiella poster		-171 994	255 155
Resultat före skatt		-171 994	255 155
Årets resultat		-171 994	255 155

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 017 235	20 625 192
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	34 389	43 560
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 051 624	20 668 752

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

20 052 124

20 669 252

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		435	1 083
Aktuell skattefordran	Not 12	12 251	17 571
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 688 006	1 615 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	222 178	183 110
Summa Kortfristiga fordringar		1 922 870	1 817 188

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 250 000	3 250 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 250 000	3 250 000

Summa Omsättningstillgångar

5 172 870

5 067 188

Summa Tillgångar

25 224 994

25 736 440

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	484 925	484 925
Fond för yttre underhåll	6 749 697	6 797 197
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 234 622	7 282 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 906 560	4 603 905
Årets resultat	-171 994	255 155
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 734 565	4 859 060

Summa Eget kapital**11 969 187****12 141 182**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	8 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	8 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 387 500	4 887 500
Leverantörsskulder		404 999	208 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	26 582	24 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	436 726	475 267
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 255 807	5 595 258

Summa Skulder**13 255 807****13 595 258****Summa Eget kapital och skulder****25 224 994****25 736 440**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	34 089	405 606
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	617 128	607 806
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

617 128	607 806
----------------	----------------

Erhållen ränta	23 306	20 845
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-284 241	-171 074
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

390 281	863 183
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	20 883	30 688
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	160 543	-98 606
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

181 426	-67 918
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

571 707	795 265
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-147 506
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-147 506
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-612 500
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-612 500
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

71 707	35 259
---------------	---------------

Likvida medel vid årets början	4 844 658	4 809 399
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 916 365	4 844 658
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 739 980	3 739 980
	Hyror lokaler	86 820	86 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 650	190 150
	Övriga primära intäkter	23 512	20 732
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 038 962	4 037 682
	Avgiftsbortfall	-14 430	-13 580
	Hyresbortfall	-36 800	-36 475
	<i>Summa</i>	-51 230	-50 055
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 987 732	3 987 627
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och övriga intäkter	27 116	3 994
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 116	3 994
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-429 203	-361 603
	Snö och halk-bekämpning	-83 463	-53 438
	Reparationer	-250 107	-293 315
	Planerat underhåll	-86 500	0
	El	-139 515	-116 645
	Uppvärmning	-805 989	-683 208
	Vatten	-359 210	-354 520
	Sophämtning	-287 569	-206 363
	Fastighetsförsäkring	-91 736	-74 462
	Kabel-TV och bredband	-257 112	-262 132
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 524	-131 204
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 795	-149 089
	Övriga driftkostnader	-4 530	-8 796
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 078 253	-2 694 774

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 863	-29 854
	Administrationskostnader	-49 852	-42 900
	Extern revision	-13 125	-12 250
	Medlemsavgifter	-27 760	-27 760
	Föreningsverksamhet	-15 529	-12 543
	Övriga förvaltningskostnader	-15 434	-22 135
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-144 063	-147 441
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 500	-98 700
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-2 000	-3 000
	Sociala avgifter	-28 815	-28 293
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 315	-135 993
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 390	763
	Ränteintäkter HSB bunden placering	67 830	19 601
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	944	481
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	78 164	20 845
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-283 309	-163 224
	Övriga räntekostnader	-938	-8 072
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-284 247	-171 296

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 720 331	32 807 565
	Ingående anskaffningsvärde mark	367 700	367 700
	Årets investeringar	0	912 766
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 088 031	34 088 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 462 840	-12 857 327
	Årets avskrivningar	-607 957	-605 513
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 070 797	-13 462 840
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 017 235	20 625 192
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	754 000	754 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	822 000	822 000
	<i>Summa</i>	64 376 000	64 376 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 757 000	14 757 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	14 757 000	14 757 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	181 162	135 309
	Årets investeringar	0	45 853
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	181 162	181 162
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-137 602	-135 309
	Årets avskrivningar	-9 171	-2 293
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-146 773	-137 602
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 389	43 560
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Aktuell skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran	12 251	17 571
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	12 251	17 571
------------------------------------	---------------	---------------

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 666 365	1 594 658
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	21 641	20 766
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 688 006	1 615 424
--------------------------------	------------------	------------------

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	54 858	0
------------------------	--------	---

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 320	183 110
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	222 178	183 110
---	----------------	----------------

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 250 000	3 250 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 250 000	3 250 000
--	------------------	------------------

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	4,88%	2024-06-28	4 387 500	0
----------	-------	------------	-----------	---

Swedbank	1,09%	2024-11-25	8 000 000	500 000
----------	-------	------------	-----------	---------

	12 387 500	500 000
--	-------------------	----------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	12 387 500
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	12 387 500
-----------------	------------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	11 000	11 000
--------------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	15 582	13 451
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	26 582	24 451
-----------------------------	---------------	---------------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	287 287	305 132
	Upplupna räntekostnader	9 778	9 772
	Övriga upplupna kostnader	139 661	160 363
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	436 726	475 267

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker, org.nr. 716400-0445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thorstensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS ADOLFSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 23:15:01



ROBIN SVALLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 23:12:46



JEANETTE LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:51:50



ULF SVENNERSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:33:56



JOAKIM SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 19:51:22



BJÖRN THORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:29:41



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:36:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN THORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:28:35



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:35:35

