



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hacksta 1:49	1962-06-29	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa Försäkring.I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	117
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4721
23	garageplatser	340
54	p-platser	0
Totalt 164 objekt		5178

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.
Andreas Adolfson	Ordförande	2020-06-26
Ulf Svennersjö	Ledamot	2017-07-13
Jeanette Levin	HSB ledamot	2022-06-13
Maria Hellqvist	Ledamot	2021-06-03
Robin Svalling	Ledamot	2021-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robin Svalling, Ulf Svennersjö och Maria Hellqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulf Svennersjö, Andreas Adolfson, Maria Hellqvist, Robin Svalling.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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 och Karin Ek, som har avgått 19 januari 2023, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-25.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. För räkenskapsår 2023 planeras årsavgifterna att förbli oförändrade men det kan komma att ändras beroende på ett ovisst omvärldsläge. Styrelsen aviserar således en risk för höjda avgifter under 2023 men som senast efter årsskiftet 2024. Förra höjningen var den 1 juli 2019, då avgifterna höjdes med 2%.

Övriga väsentliga händelser

Vid varje möte har styrelsen 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
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
2021	Nyinstallation av fastighetsboxar för post
2021	Nyinstallation av passer- och fastighetssystem
2019	Totalrenovering av 23 st balkonger på Hackstavägen 16 varav 1 st balkong på Storängsvägen 19D
2019	Renovering av rökluckor och ljusgångar till tak i samtliga trapphus
2018	Utbyte av samtlig gårdsbelysning till nya armaturer samt LED-belysning
2017	Stamspolning, hela fastigheten
2015	Garantiåtgärder från stambytet, samtliga badrum fick byggas om på Hackstavägen 16 för att öka avrinning i bjälklag
2015	Nyinstallation, servisledning för avlopp Storängsvägen 17
2013	Ny gungställning och leksand
2011	Nyinstallation, ventilationsanläggning, 9 aggregat för hela fastigheten
2011	Stambyte hela fastigheten
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
1995	Utbyte fönster, hela fastigheten, undantaget fönster mot balkong samt balkongdörr Storängsvägen 17 och 19
1980-tal	Byte tak, nyinstallation av radiatorer
2012	Nyinstallation av värmepump, termostater samt värmeinjustering, hela fastigheten

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

Årtal	Ändamål
2023	Justering av ventilationsaggregat och uppdatering för fjärrstyrning
2023	Planteringar av träd på föreningens gård
2023	Planera och upphandla målning av fastigheternas trapphus
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 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	178	266	292	256	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 664	2 790	2 852	2 852	2 852
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	239	230	205	211	226
Driftskostnad, kr/kvm	616	549	517	543	620
Årsavgifter, kr/kvm	792	792	792	784	777
Totala intäkter, kr/kvm	829	842	842	827	819
Nettoomsättning, tkr	3 992	4 057	4 058	3 990	3 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	255	748	922	451	171
Soliditet, %	47	45	43	41	40

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	484 925	0	0	484 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 738 197	0	59 000	6 797 197
S:a bundet eget kapital, kr	7 223 122	0	59 000	7 282 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 915 226	747 678	-59 000	4 603 904
Årets resultat, kr	747 678	-747 678	255 155	255 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 662 904	0	196 155	4 859 059
S:a eget kapital, kr	11 886 026	0	255 155	12 141 181

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 662 905
Årets resultat, kr	255 155
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 859 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 859 060

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 991 621	4 056 974
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 732 147	-2 475 450
Övriga externa kostnader	Not 3	-110 068	-68 796
Planerat underhåll		0	-25 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-135 993	-111 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-607 806	-514 698
Summa rörelsekostnader		-3 586 014	-3 195 889
Rörelseresultat		405 606	861 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 845	17 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-171 296	-131 074
Summa finansiella poster		-150 451	-113 407
Årets resultat		255 155	747 678

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 625 192	20 317 939
Inventarier och maskiner	Not 8	43 560	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	811 113
		<u>20 668 752</u>	<u>21 129 051</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 669 252</u>	<u>21 129 551</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 083	24 417
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 092 870	2 059 049
Placeringskonto HSB Stockholm		501 788	350
Övriga fordringar	Not 11	38 337	43 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	183 110	184 904
		<u>1 817 188</u>	<u>2 312 617</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 250 000	2 750 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 067 188</u>	<u>5 062 617</u>
Summa tillgångar		<u>25 736 440</u>	<u>26 192 169</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	484 925	484 925
Yttre underhållsfond	6 797 197	6 738 197
	<u>7 282 122</u>	<u>7 223 122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 603 905	3 915 226
Årets resultat	255 155	747 678
	<u>4 859 060</u>	<u>4 662 905</u>
Summa eget kapital	<u>12 141 182</u>	<u>11 886 027</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>8 000 000</u>	<u>8 875 000</u>
	8 000 000	8 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 887 500	4 625 000
Leverantörsskulder	208 040	291 415
Övriga skulder	Not 16 11 000	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>488 718</u>	<u>503 727</u>
	5 595 258	5 431 142
Summa skulder	<u>13 595 258</u>	<u>14 306 142</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>25 736 440</u>	<u>26 192 169</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	255 155	747 678
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	607 806	514 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	862 961	1 262 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 688	-34 850
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-98 384	27 059
Kassaflöde från löpande verksamhet	795 265	1 254 585
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-101 653	-1 598 100
Investeringar i maskiner/inventarier	-45 853	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-147 506	-1 598 100
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-612 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-612 500	-300 000
Årets kassaflöde	35 259	-643 515
Likvida medel vid årets början	4 809 399	5 452 914
Likvida medel vid årets slut	4 844 658	4 809 399

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,79% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 739 980	3 739 980
Hyror	277 220	302 619
Övriga intäkter	24 476	31 745
Bruttoomsättning	<u>4 041 676</u>	<u>4 074 344</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 055	-17 370
	3 991 621	4 056 974
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	415 041	337 554
Reparationer	293 315	187 848
El	116 645	184 545
Uppvärmning	683 208	590 915
Vatten	354 520	338 185
Sophämtning	206 363	184 520
Fastighetsförsäkring	74 462	71 261
Kabel-TV och bredband	262 132	258 388
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	131 204	126 834
Förvaltningsarvoden	164 525	162 701
Övriga driftkostnader	30 733	32 699
	<u>2 732 147</u>	<u>2 475 450</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 796	6 129
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 854	2 474
Administrationskostnader	31 409	20 652
Extern revision	12 250	11 781
Medlemsavgifter	27 760	27 760
	<u>110 068</u>	<u>68 796</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	98 700	79 300
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	28 293	21 444
Övriga personalkostnader	0	2 200
	<u>135 993</u>	<u>111 944</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	763	978
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 438	111
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 163	16 146
Övriga ränteintäkter	481	432
	<u>20 845</u>	<u>17 667</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	163 224	130 352
Övriga räntekostnader	8 072	722
	<u>171 296</u>	<u>131 074</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	32 807 565	32 020 578
Anskaffningsvärde mark	367 700	367 700
Omklassificering från pågående nyanläggningar	811 113	
Årets investeringar	101 653	786 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 088 031	33 175 265
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 857 327	-12 342 629
Årets avskrivningar	-605 513	-514 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 462 840	-12 857 327
Utgående bokfört värde	20 625 192	20 317 939
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	754 000	664 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	822 000	931 000
Summa taxeringsvärde	64 376 000	50 395 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	135 309	135 309
Årets investeringar	45 853	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 162	135 309
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-135 309	-135 309
Årets avskrivningar	-2 293	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 602	-135 309
Bokfört värde	43 560	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	811 113	0
Årets investeringar	0	811 113
Omklassificering till byggnad	-811 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	811 113
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 766	21 331
Skattefordran	17 571	21 941
Övriga fordringar	0	625
	38 337	43 897

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	173 058	176 869				
	Upplupna intäkter	10 052	8 035				
		183 110	184 904				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	500 000				
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 250 000	2 250 000				
		3 250 000	2 750 000				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2954193773	1,09%	2024-11-26	8 500 000	500 000	
	Swedbank	2954287575	3,50%	2023-03-28	4 387 500	0	
					12 887 500	500 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 387 500	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 000 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					14 757 000	14 757 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld		4 887 500		4 625 000		
			4 887 500		4 625 000		
	Varav amortering		500 000		125 000		
Not 16	Övriga skulder						
	Depositioner		11 000		11 000		
			11 000		11 000		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader		9 772		9 550		
	Förutbetalda hyror och avgifter		318 583		336 840		
	Övriga upplupna kostnader		160 363		157 337		
			488 718		503 727		
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andreas Adolfson

.....
Jeanette Levin

.....
Maria Hellqvist

.....
Robin Svalling

.....
Ulf Svennersjö

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Björn Thorstensson

.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Brf Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thorstensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-05 kl. 13:50:32



ROBIN SVALLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:43:01



JEANETTE LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:56:08



ULF SVENNERSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:50:46



MARIA HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:49:11



BJÖRN THORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 16:42:22



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:16:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-07 kl. 16:36:49



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:15:55

