



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0452 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hacksta 1:48	1962-01-24	1961

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
28	lokaler (hyresrätt)	401
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 482
30	garageplatser	0
77	p-platser	0
<b>Totalt 237 objekt</b>		<b>6 883</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 70 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Österåker Åkerstorp GA:1	G:A	717908-5845	61,2 / 1969.26	Vägar med tillhörande anordningar och grönområde

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Mårs	Ordförande	2023-11-15	
Anders Mårs	Ledamot	2023-07-10	
Camilla Sandberg	Ordförande	2021-06-06	2023-11-15
Bodil Nåsby	Ledamot	2017-06-30	
Camilla Arhagen	Ledamot	2023-07-13	
Susanne Eneroth	Ledamot	2022-06-10	
Jeanette Levin	Ledamot	2022-06-10	
Martin Månsson	Ledamot	2014-06-04	2023-07-10
Philip Ronnemark	Ledamot	2022-06-10	2023-07-10
Emil Ullbrand	Ledamot	2022-06-10	2023-07-10
Jasmin Matuh	Ledamot	2023-07-13	
Mathilda Gummesson	Ledamot	2021-06-06	2023-07-10
Erik Teuchler	Ledamot	2022-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jasmin Matuh, Erik Teuchler och Susanne Eneroth.

Styrelsen har under året hållit 21 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bodil Nåsby, Anders Mårs, Camilla Sandberg, Susanne Eneroth, Mathilda Gummesson och Erik Teuchler.

Revisorer har varit: Line Wiman med Mats Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mona Rosada och Katarina Nyman vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-10-03. På extrastämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%. Föreningen har beslutat att årsavgifterna höjs med 10% 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 den 2023-06-05.

Projektet Dagvattenhantering och eventuell dränering har genomförts, slutbesiktning 22 november 2023  
Styrelsen beslutade att avvakta med fortsatt filmning av stammar i källarplan tills projektet Dagvattenhantering är slutförd  
Trappräcken monterade vid samtliga portar förutom vid hus 8, detta kommer att ske när arbetet med dagvattenhantering är

slutfört och vädret tillåter

Blomkrukorna på baksidan mella hus 12 och 14 ställs tillbaka när arbetet med dagvattenhantering och snöröjning är klar

Extra stämman 3 oktober 2023 beslutade att ge i uppdrag till styrelsen att fortsätta med solcells projektet och IMD

Normalstadgar 2023 antogs vid två separata stämmor, årsstämman 13 juni 2023 samt vid extra stämman 3 oktober 2023

Genomgång av samtliga motorvärmare och trasiga har reparerats

Inga garagedörrar har bytts ut

All belysning i källarna har bytts ut till LED-lampor

Anslutit föreningen till HSBs ramavtal med Luleå Energi AB

Årlig lekplatsbesiktning skedde 20/6 2023

Genomgång av fastigheten avseende brandskydd och rökluckor

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Utbyte 3 sista ventilationsaggregaten FTX
2022	Filmat stammar i källarplan 10 A-B inför reiling/stambyte
2022	Påbörjat undersökning dagvattenhantering anlitat projektledare från HSB
2022	Byte till rörelsestyrd ledbelysning i trapphusen
2022	Besiktat lekplatsen och åtgärdat brister
2022	Förvaltare från HSB till stöd för styrelsen började 1/8 2022
2022	Bytt till HSB fastighetskötare 1/12 2022
2022	Börjat med matfallshantering 1/11 2022
2022	Beställt trappräcken till samtliga portar enligt godkänd motion
2022	Skylt beställd till cykelrum i hus 8 och blomkrukor ställs tillbaka mellan 12 o 14 vid vårstädning enligt godkända motioner
2021	OVK, genomförd och inskickad till Österåkers kommun
2021	Asfaltering av parkering och innergård
2018	Takreovering sept-18 till jan-19
2017	Utbyte av ventilationsaggregat
2017	Monterat snörasskydd
2017	Installerat taggsystem portar och sophus
2014	Utbyte av ventilationsaggregat
2014	Värmecentral
2011	Fönsterbyte
2004	Stambyte

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



Årtal	Ändamål
2024	Fortsätta med projektet installation av solceller och IMD
2024	Fortsätta med filmning inför Relining/Stambyte källare, efter åtgärder stamspola stående stammar
2024	OVK under hösten 2024
2024	Inventera och byt ut äldre ärgade rörkopplingar i källare
2025	Fasaden, åtgärda löst tegel, sprickor och puts som släppt
2025	Förstudie/ Upphandling för byte av garage och entré portar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-18	99	146	272	226
Skuldsättning, kr/kvm	3 074	2 614	2 671	2 718	2 763
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 264	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	303	247	245	210	225
Årsavgifter, kr/kvm	843	827	826	826	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	827	850	845	834
Nettoomsättning, tkr	6 041	5 827	5 818	5 797	5 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 142	-216	311	869	-32
Soliditet, %	32	39	40	39	36

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 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.

### Upplysning vid förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 262 356 kr. Föreningen har i år ett negativt sparande till det framtida underhållet som uppgår till -18 kr/m<sup>2</sup>. För att möta ökade drifts -och räntekostnader, samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

Föreningens kommande installation av IMD beräknas i nuläget uppgå till 400 000 - 500 000 kr inkl. moms. I ett nästa steg är det solcellsinstallation där offerterna för solceller ligger mellan 1,6-2,2 Mkr och för det räknar styrelsen med att ett nytt lån kommer behöva tas upp. I nuläget kan styrelsen inte utesluta att ytterligare avgiftshöjningar kan behövas i samband med detta för att kompensera de ökade räntekostnaderna.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	399 940	0	0	399 940
Underhållsfond, kr	5 515 802	0	-117 149	5 398 653
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 915 742</b>	<b>0</b>	<b>-117 149</b>	<b>5 798 593</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 000 896	-215 897	117 149	6 902 148
Årets resultat, kr	-215 897	215 897	-1 141 588	-1 141 588
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 784 999</b>	<b>0</b>	<b>-1 024 439</b>	<b>5 760 560</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 700 741</b>	<b>0</b>	<b>-1 141 588</b>	<b>11 559 153</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232000 kr samt ianspråktagande skett med 349 149 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	6 784 999
Årets resultat, kr	-1 141 588
Reservation till underhållsfond, kr	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 149
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 760 560</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 760 560</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 040 623	5 825 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 783	1 583
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 115 406</b>	<b>5 826 825</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 570 523	-4 589 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 723	-164 894
Personalkostnader	Not 6	-335 581	-364 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-737 075	-685 133
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 864 902</b>	<b>-5 804 255</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-749 496</b>	<b>22 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	37 326	12 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-429 418	-250 749
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-392 092</b>	<b>-238 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 141 588</b>	<b>-215 897</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 141 588</b>	<b>-215 897</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 141 588</b>	<b>-215 897</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 817 074	28 293 701
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	106 510	144 292
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	61 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>30 984 834</b>	<b>28 437 993</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**30 985 334**      **28 438 493**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 974
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 347 024	1 620 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	336 988	443 467
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 684 011</b>	<b>2 068 141</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 203 408	1 667 182
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 203 408</b>	<b>1 667 182</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 887 419**      **3 735 322**

### Summa Tillgångar

**35 872 753**      **32 173 816**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	399 940	399 940
Fond för yttre underhåll	5 398 653	5 515 802
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 798 593</b>	<b>5 915 742</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 902 148	7 000 896
Årets resultat	-1 141 588	-215 897
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>5 760 560</b>	<b>6 784 999</b>

**Summa Eget kapital****11 559 153**      **12 700 741****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 856 409	13 140 157
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>12 856 409</b>	<b>13 140 157</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 304 806	4 851 902
Leverantörsskulder		2 259 280	694 416
Skatteskulder		18 682	14 723
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	40 927	33 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	833 496	738 632
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 457 192</b>	<b>6 332 918</b>

**Summa Skulder****24 313 600**      **19 473 075****Summa Eget kapital och skulder****35 872 753**      **32 173 816**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-749 496	22 570
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	737 075	685 133
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>737 075</b>	<b>685 133</b>
Erhållen ränta	37 326	12 283
Erlagd ränta	-371 063	-251 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-346 158</b>	<b>468 638</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	110 259	-127 393
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 613 015	324 136
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 723 274</b>	<b>196 743</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 377 116</b>	<b>665 381</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 283 916	-1 012 988
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 283 916</b>	<b>-1 012 988</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 169 156	-330 844
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 169 156</b>	<b>-330 844</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 262 356</b>	<b>-678 451</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 275 562</b>	<b>3 954 013</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 537 917</b>	<b>3 275 562</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Avskrivning på inventarier och maskiner sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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	5 464 920	5 361 776
	Hyror lokaler	143 538	142 035
	Hyror garage och parkeringsplatser	412 352	288 651
	Hyror övrigt	7 632	6 876
	Övriga primära intäkter	53 598	58 942
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 082 040</b>	<b>5 858 280</b>
	Avgiftsbortfall	-20 573	-11 681
	Hysesbortfall	-20 844	-21 357
	<i>Summa</i>	<b>-41 417</b>	<b>-33 038</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 040 623</b>	<b>5 825 242</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och övriga intäkter	74 783	1 583
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>74 783</b>	<b>1 583</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-788 565	-603 730
	Snö och halk-bekämpning	-140 044	-213 374
	Reparationer	-493 706	-325 996
	Planerat underhåll	-349 149	-207 630
	Försäkringsskador	-26 979	-48 303
	EI	-256 869	-263 978
	Uppvärmning	-1 065 642	-919 311
	Vatten	-761 771	-511 005
	Sophämtning	-453 188	-427 145
	Fastighetsförsäkring	-135 377	-117 719
	Kabel-TV och bredband	-492 412	-470 549
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 088	-186 948
	Förvaltningsavtalskostnader	-406 566	-286 318
	Övriga driftkostnader	-6 167	-7 261
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 570 523</b>	<b>-4 589 268</b>

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	-1 165	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 049	-4 078
	Administrationskostnader	-56 448	-56 627
	Extern revision	-13 750	-12 500
	Medlemsavgifter	-34 520	-34 520
	Föreningsverksamhet	-45 907	-22 325
	Övriga förvaltningskostnader	-55 884	-34 844
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-221 723</b>	<b>-164 894</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-211 230	-233 216
	Revisionsarvode	-10 650	0
	Övriga arvoden	-39 800	-51 200
	Sociala avgifter	-73 901	-80 545
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-335 581</b>	<b>-364 961</b>
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	714	1 037
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 612	11 245
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>37 326</b>	<b>12 283</b>
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	-397 308	-250 374
	Övriga räntekostnader	-32 110	-375
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-429 418</b>	<b>-250 749</b>



Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 625 775	42 720 775
	Ingående anskaffningsvärde mark	288 050	288 050
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 088 331	1 088 331
	Årets investeringar	3 222 666	905 000
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 224 822</b>	<b>45 002 156</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 708 455	-16 049 059
	Årets avskrivningar	-699 293	-659 396
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 407 748</b>	<b>-16 708 455</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 817 074</b>	<b>28 293 701</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 302 000	1 302 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 899 000	1 899 000
	<b>Summa</b>	<b>88 201 000</b>	<b>88 201 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 244 000	19 854 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>21 244 000</b>	<b>19 854 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	188 911	80 923
	Årets investeringar	0	107 988
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 911</b>	<b>188 911</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 619	-18 882
	Årets avskrivningar	-37 782	-25 737
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-82 401</b>	<b>-44 619</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 510</b>	<b>144 292</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	61 250	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>61 250</b>	<b>0</b>

Not 12	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>	<b>500</b>	<b>500</b>		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 334 510	1 608 380		
	Övriga fordringar	12 514	12 320		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 347 024</b>	<b>1 620 700</b>		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 988	443 467		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>336 988</b>	<b>443 467</b>		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	8 391	8 391		
	SBAB	1 195 017	1 658 791		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 203 408</b>	<b>1 667 182</b>		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,17%	2025-06-30	5 611 657	257 748
	Stadshypotek AB	1,12%	2026-03-01	2 528 500	26 000
	Stadshypotek AB	4,03%	2027-09-01	5 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-30	4 521 058	47 096
	Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-25	3 500 000	35 000
				<b>21 161 215</b>	<b>365 844</b>
	Långfristig del			12 856 409	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			283 748	
	Lån som ska konverteras inom ett år			8 021 058	
	Kortfristig del			8 304 806	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			365 844	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 463 376	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,20%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17		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>	
Stadshypotek AB	1,17%	2025-06-30	5 611 657	257 748	
Stadshypotek AB	1,12%	2026-03-01	2 528 500	26 000	
Stadshypotek AB	4,03%	2027-09-01	5 000 000	0	
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-30	4 521 058	47 096	
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-25	3 500 000	35 000	
			<b>21 161 215</b>	<b>365 844</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld			283 748		
Lån som ska konverteras inom ett år			8 021 058		
Kortfristig del			8 304 806		

Not 18		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Källskatt			16 950	13 260	
Övriga kortfristiga skulder			23 977	19 985	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>40 927</b>	<b>33 245</b>	

Not 19		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			523 479	485 120	
Upplupna räntekostnader			79 033	20 678	
Övriga upplupna kostnader			230 984	232 834	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>833 496</b>	<b>738 632</b>	

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 1 i Åkersberga, org.nr. 716400-0452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga 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 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 Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Line Wiman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS MÅRS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:24:44



**JEANETTE LEVIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:21:01



**CAMILLA ARHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:59:45



**ERIK TEUHLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:10:15



**SUSANNE ENEROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:24:24



**BODIL NÅSBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:41:43



**JASMIN MATUH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:42:35



**LINE WIMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:45:40



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:28:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINE WIMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:41:57



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:28:34

