



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Städet 2 i Österåker

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker med säte i Österåker org.nr. 716400-0445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2019-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hacksta 1:49	1961-01-01	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	117
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 721
23	garageplatser	340
38	p-platser	0
Totalt 148 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 / 2064.96	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
Lars Nordbäck	Ledamot	2025-06-03
Jeanette Levin	Ledamot	2022-06-13
Joakim Skog	Ledamot	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Svennersjö och Lars Nordbäck.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Svennersjö, Lars Nordbäck, Andreas Adolfson och Joakim Skog.

Revisorer har varit: Björn Thorstensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Jansson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% 2025-01-01 och 5% 2026-01-01.

Föreningen har en 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 2024-04-01.

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 utförts 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.

Föreningen har under 2025 anlitat HSB Tryggentreprenad för att projektleda och upphandla takrenovering. Under projekterings- och förberedelsefasen kom det till styrelsens kännedom att fasaderna behövde renoveras och detta togs inom ramen för upphandlad totalentreprenad för takrenoveringen som en tilläggsbeställning. Styrelsen beslutade om denna tilläggsbeställning då synerigerna med takrenoveringen var för föreningens medlemmar och ekonomi gynnsamt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av föreningens fasader, byte av dåliga balkar runt om fastigheten, byte av trasigt tegel och armering.
2025	Byte tak, taksäkerhet till modern standard, tilläggsisolering på vind. Målning av takfot, byte av hängrännor och stuprör.
2025	Föreningen har byggt fyra nya uteplatser vid lägenheterna på bottenvåningen, Hackstavägen 16.
2024	Energibesiktning
2024	Fuktkontroll i källare och kryppgrunder
2024	OVK - Obligatorisk Ventilations kontroll
2024	Fastighetsbesiktning med upprättad underhållsplan
2023-10-01	Stamspolning
2023	Planteringar av träd på föreningens gård
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	Åtgärd
2029-01-01	Påbörja planering och kommande upphandling för asfaltering av parkeringsytor
2027-2028	Påbörja planering och kommande upphandling för byte av väggpartier (fönster och balkongdörr) mot balkonger Storängsvägen 17-19
2026-2027	RFI (besiktning och offert) för byte av väggpartier (fönster + balkongdörr) mot balkonger Storängsvägen 17-19
2026-09-01	Planera för revidering av föreningens stadgar

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	145	115	104	178	266
Skuldsättning, kr/kvm	3 664	2 296	2 560	2 664	2 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 018	2 518	2 624	0	0
Räntekänslighet, %	5	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	281	257	270	239	230
Årsavgifter, kr/kvm	890	848	792	792	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	819	830	829	842
Nettoomsättning, tkr	4 458	4 242	3 988	3 992	4 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	-24	-172	255	748
Soliditet, %	38	49	47	47	45

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	6 987 697	0	19 856	7 007 553
S:a bundet eget kapital, kr	7 472 622	0	19 856	7 492 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 496 565	-23 523	-19 856	4 453 186
Årets resultat, kr	-23 523	23 523	87 495	87 495
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 473 042	0	67 639	4 540 681
S:a eget kapital, kr	11 945 664	0	87 495	12 033 159

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 144 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	4 473 042
Årets resultat, kr	87 495
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 144
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 540 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 540 681

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 457 668	4 242 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 273	0
Summa Rörelseintäkter		4 481 941	4 242 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 160 359	-3 213 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 357	-123 866
Personalkostnader	Not 6	-138 814	-138 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-600 317	-617 128
Summa Rörelsekostnader		-4 052 847	-4 093 392
Rörelseresultat		429 094	148 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	115 153	137 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-456 752	-309 608
Summa Finansiella poster		-341 599	-172 500
Resultat efter finansiella poster		87 495	-23 523
Resultat före skatt		87 495	-23 523
Årets resultat		87 495	-23 523

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 818 132	19 409 278
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	16 048	25 219
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	7 925 860	92 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 760 040	19 526 747
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		26 760 540	19 527 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135	210
Aktuell skattefordran		0	9 135
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 105 625	1 610 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	113 677	142 069
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 219 437	1 762 139
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 750 000	3 250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 750 000	3 250 000
Summa Omsättningstillgångar		4 969 437	5 012 139
Summa Tillgångar		31 729 977	24 539 386

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		484 925	484 925
Fond för yttre underhåll		7 007 553	6 987 697
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 492 478	7 472 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 453 186	4 496 565
Årets resultat		87 495	-23 523
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 540 681	4 473 042
Summa Eget kapital		12 033 159	11 945 664

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 193 250	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 193 250	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 777 250	11 887 500
Leverantörsskulder		178 820	164 737
Skatteskulder		1 039	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	29 605	26 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	516 854	514 903
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 503 568	12 593 722
Summa Skulder		19 696 818	12 593 722
Summa Eget kapital och skulder		31 729 977	24 539 386

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	429 094	148 977
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	600 317	617 128
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	600 317	617 128
Erhållen ränta	162 693	120 113
Erlagd ränta	-460 179	-293 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	731 925	592 300
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 432	99 543
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 523	-177 775
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	13 091	-78 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 015	514 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 833 610	-92 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 833 610	-92 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 083 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 083 000	-500 000
Årets kassaflöde	-5 595	-78 182
Likvida medel vid årets början	4 838 183	4 916 365
Likvida medel vid årets slut	4 832 589	4 838 183

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2021-2022 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 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 202 052	4 001 067
	Hyror lokaler	86 670	86 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 400	188 400
	Övriga primära intäkter	22 551	14 173
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 499 673	4 290 460
	Hysesbortfall	-42 005	-48 090
	<i>Summa</i>	-42 005	-48 090
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 457 668	4 242 370
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 273	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 273	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-624 544	-708 552
	Snö och halk-bekämpning	-40 231	-96 660
	Reparationer	-182 276	-272 535
	Planerat underhåll	-62 144	0
	Försäkringsskador	0	-52 873
	El	-165 078	-157 007
	Uppvärmning	-836 134	-834 227
	Vatten	-453 746	-339 498
	Sophämtning	-248 364	-260 677
	Fastighetsförsäkring	-91 549	-79 404
	Kabel-TV och bredband	-257 634	-268 096
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-149 814	-139 640
	Övriga driftkostnader	-48 847	-4 755
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 160 359	-3 213 923

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 803	-26 891
	Administrationskostnader	-43 822	-23 634
	Extern revision	-17 125	-16 000
	Medlemsavgifter	-29 520	-29 520
	Föreningsverksamhet	-11 622	-6 836
	Övriga förvaltningskostnader	-46 466	-20 985
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 357	-123 866
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-3 000
	Övriga arvoden	-104 500	-106 500
	Sociala avgifter	-28 314	-28 975
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-138 814	-138 475
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 739	12 893
	Ränteintäkter placeringar	105 513	123 168
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	901	1 046
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	115 153	137 107
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-456 377	-305 330
	Övriga räntekostnader	-375	-4 278
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-456 752	-309 608

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 720 331	33 720 331
	Ingående anskaffningsvärde mark	367 700	367 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 088 031	34 088 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 678 754	-14 070 797
	Årets avskrivningar	-591 146	-607 957
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 269 900	-14 678 754
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 818 132	19 409 278
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 112 000	754 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	767 000	822 000
	<i>Summa</i>	63 079 000	64 376 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	19 519 500	14 757 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 519 500	14 757 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	181 162	181 162
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	181 162	181 162
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-155 943	-146 773
	Årets avskrivningar	-9 171	-9 171
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-165 114	-155 943
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 048	25 219

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	92 250	0
	Tak	7 833 610	92 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	7 925 860	92 250
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 082 589	1 588 183
	Övriga fordringar	23 036	22 542
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 105 625	1 610 725
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	24 312	71 852
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 365	70 217
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	113 677	142 069

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,28%	2026-02-28	9 485 250	292 000
Swedbank	2,76%	2028-05-24	9 485 250	292 000
			18 970 500	584 000

Långfristig del	9 193 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	292 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 485 250
Kortfristig del	9 777 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	584 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 336 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,28%	2026-02-28	9 485 250	292 000
Swedbank	2,76%	2028-05-24	9 485 250	292 000
			18 970 500	584 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	292 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 485 250
Kortfristig del	9 777 250

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	11 000	11 000
Övriga kortfristiga skulder	18 605	15 582
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 605	26 582

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	353 621	331 869
	Upplupna räntekostnader	22 040	25 467
	Övriga upplupna kostnader	141 193	157 567
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	516 854	514 903

Årsredovisningen är daterad 2026-03-10.

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåkers finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thorstensson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573191749**

Andreas Adolfson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:17:05



Lars Nordbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:54:32



Jeanette Levin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:38:28



Ulf Svennersjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:28:45



Joakim Skog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:08:53



Björn Thorstensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:23:01



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:15:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573924869**

Björn Thorstensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:24:25



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:15:15



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.