



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hacksta 1:49	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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
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.	T.o.m.
Joakim Skog	Ledamot	2023-06-14	
Robin Svalling	Ledamot	2021-06-03	2024-11-19
Jeanette Levin	Ledamot	2022-06-13	
Ulf Svennersjö	Ledamot	2017-07-13	
Andreas Adolfson	Ordförande	2020-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Adolfson och Joakim Skog.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Svennersjö, Andreas Adolfson, Robin Svalling 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: Simon Ander, numera avflyttad, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 7% från och med 2024-01-01 och 5 % från och med 2025-01-01.

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 2024-01-01.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2028-01-01	Påbörja planering och kommande upphandling för asfaltering av parkeringsytor
2025-04-01	Byte av fastigheternas tak, moderniserad säkerhet med snörasskydd och tilläggsisolering
2025-04-01	Besiktning av fastigheternas fasader
2025-09-01	Planera för revidering av föreningens stadgar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	104	178	266	292
Skuldsättning, kr/kvm	2 296	2 560	2 664	2 790	2 852
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 518	2 624	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	270	239	230	205
Årsavgifter, kr/kvm	848	792	792	792	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	830	829	842	842
Nettoomsättning, tkr	4 242	3 988	3 992	4 057	4 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	-172	255	748	922
Soliditet, %	49	47	47	45	43

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

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 2022-2020 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 2022-2020 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 78 182 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 115 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% avgiftshöjning från 20250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	6 749 697	0	238 000	6 987 697
S:a bundet eget kapital, kr	7 234 622	0	238 000	7 472 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 906 560	-171 994	-238 000	4 496 565
Årets resultat, kr	-171 994	171 994	-23 523	-23 523
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 734 566	0	-261 523	4 473 042
S:a eget kapital, kr	11 969 188	0	-23 523	11 945 664

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 238 000 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	4 734 565
Årets resultat, kr	-23 523
Reservation till underhållsfond, kr	-238 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 473 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 473 042

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 242 370	3 987 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	27 116
Summa Rörelseintäkter		4 242 370	4 014 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 213 923	-3 078 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 866	-144 063
Personalkostnader	Not 6	-138 475	-141 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-617 128	-617 128
Summa Rörelsekostnader		-4 093 392	-3 980 759
Rörelseresultat		148 977	34 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	137 107	78 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-309 608	-284 247
Summa Finansiella poster		-172 500	-206 084
Resultat efter finansiella poster		-23 523	-171 994
Resultat före skatt		-23 523	-171 994
Årets resultat		-23 523	-171 994

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 409 278	20 017 235
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	25 219	34 389
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	92 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 526 747	20 051 624
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		19 527 247	20 052 124

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		210	435
Aktuell skattefordran	Not 13	9 135	12 251
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 610 725	1 688 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	142 069	222 178
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 762 139	1 922 870
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 250 000	3 250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 250 000	3 250 000
Summa Omsättningstillgångar		5 012 139	5 172 870
Summa Tillgångar		24 539 386	25 224 994

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	484 925	484 925
Fond för yttre underhåll	6 987 697	6 749 697
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 472 622	7 234 622

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 496 565	4 906 560
Årets resultat	-23 523	-171 994
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 473 042	4 734 565

Summa Eget kapital**11 945 664****11 969 187**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 887 500	12 387 500
Leverantörsskulder		164 737	404 999
Övriga kortfristiga skulder		26 582	26 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	514 902	436 726
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 593 722	13 255 807

Summa Skulder**12 593 722****13 255 807****Summa Eget kapital och skulder****24 539 386****25 224 994**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148 977	34 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	617 128	617 128
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	617 128	617 128
Erhållen ränta	120 113	23 306
Erlagd ränta	-293 919	-284 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	592 300	390 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	99 543	20 883
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-177 775	160 543
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-78 232	181 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	514 068	571 707
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-92 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-78 182	71 707
Likvida medel vid årets början	4 916 365	4 844 658
Likvida medel vid årets slut	4 838 183	4 916 365

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 001 067	3 739 980
	Hyror lokaler	86 820	86 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 400	188 650
	Övriga primära intäkter	14 173	23 512
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 290 460	4 038 962
	Avgiftsbortfall	0	-14 430
	Hysesbortfall	-48 090	-36 800
	<i>Summa</i>	-48 090	-51 230
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 242 370	3 987 732
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	27 116
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	27 116
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-503 515	-429 203
	Snö och halk-bekämpning	-96 660	-83 463
	Reparationer	-272 535	-250 107
	Planerat underhåll	0	-86 500
	Försäkringsskador	-52 873	0
	El	-157 007	-139 515
	Uppvärmning	-834 227	-805 989
	Vatten	-339 498	-359 210
	Sophämtning	-260 677	-287 569
	Fastighetsförsäkring	-79 404	-91 736
	Kabel-TV och bredband	-268 096	-257 112
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-139 640	-136 524
	Förvaltningsavtalskostnader	-205 037	-146 795
	Övriga driftkostnader	-4 755	-4 530
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 213 923	-3 078 253

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-7 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 891	-14 863
	Administrationskostnader	-23 634	-49 852
	Extern revision	-16 000	-13 125
	Medlemsavgifter	-29 520	-27 760
	Föreningsverksamhet	-6 836	-15 529
	Övriga förvaltningskostnader	-20 985	-15 434
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 866	-144 063
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-6 000
	Övriga arvoden	-106 500	-106 500
	Sociala avgifter	-28 975	-28 815
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-138 475	-141 315
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 893	9 390
	Ränteintäkter HSB bunden placering	123 168	67 830
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 046	944
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	137 107	78 164
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-305 330	-283 309
	Övriga räntekostnader	-4 278	-938
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-309 608	-284 247

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 720 331	33 720 331
	Ingående anskaffningsvärde mark	367 700	367 700
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	34 088 031	34 088 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 070 797	-13 462 840
	Årets avskrivningar	-607 957	-607 957
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 678 754	-14 070 797
	Utgående redovisat värde	19 409 278	20 017 235
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	754 000	754 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	822 000	822 000
	Summa	64 376 000	64 376 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 757 000	14 757 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 757 000	14 757 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	181 162	181 162
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	181 162	181 162
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-146 773	-137 602
	Årets avskrivningar	-9 171	-9 171
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-155 943	-146 773
	Utgående redovisat värde	25 219	34 389
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	92 250	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	92 250	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran	9 135	12 251
-----------------------	-------	--------

<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	9 135	12 251
------------------------------------	--------------	---------------

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 588 183	1 666 365
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	22 542	21 641
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 610 725	1 688 006
--------------------------------	------------------	------------------

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	71 852	54 858
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 217	167 320
---	--------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	142 069	222 178
---	----------------	----------------

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

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

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

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

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

Swedbank	3,29%	2025-02-27	7 500 000	500 000
----------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank	3,4%	2025-03-28	4 387 500	0
----------	------	------------	-----------	---

			11 887 500	500 000
--	--	--	-------------------	----------------

Långfristig del	0
-----------------	---

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

Lån som ska konverteras inom ett år	11 887 500
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 887 500
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,29%	2025-02-27	7 500 000	500 000
Swedbank	3,4%	2025-03-28	4 387 500	0
			11 887 500	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 11 887 500

Kortfristig del 11 887 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 331 869 287 287

Upplupna räntekostnader 25 467 9 778

Övriga upplupna kostnader 157 566 139 661

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **514 902** **436 726****Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ett avtal för tak renovering är påskrivet och att det förväntas uppgå till ca 8,8 mkr inkl moms.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thorstensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-02 kl. 14:24:44



JEANETTE LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:07:14



ULF SVENNERSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:36:37



JOAKIM SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:55:23



BJÖRN THORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:10:48



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:09:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-03 kl. 08:11:49



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:09:46



HSB – där möjligheterna bor

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.