



Org Nr: 716400-0445

Styrelsen för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Org.nr: 716400-0445

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Hacksta 1:49 i Österåkers kommun.

Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	76	4 721	
Lokaler	11	117	varav 2 lokaler hyrs ut till företag och 9 små föråd till boende
Parkeringar och garageplatser	77		

Föreningens fastighet är byggd 1961-1962 värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i vägsamfälligheten Åkersberga Centrala Vägförening.

Varje fastighet inom vägområdet skall enligt 46§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter bidra till vägföreningens utgifter för väghållning m.m. Föreningens andel är 4,52 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. För räkenskapsår 2021 planeras årsavgifterna att förbli oförändrade. Förra höjningen var den 1 juli 2019, då avgifterna höjdes med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har inget omfattande planerat underhåll utförts, dels p.g.a. att större behov saknats och delvis p.g.a. att Corona-pandemin bröt ut med full kraft under våren och mitt under sommaren bytte styrelsen ledamöter.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Garageportar	Utbyte av samtliga garageportar
2021	Belysning	Utbyte av 30 st uttjanta armaturer i trapphus
2021	Belysning	Utbyte av samtliga 8 st armaturer utanför cykelförråd och i sophusen
2021	Fastighetsboxar	Nyinstallation
2021	Passersystem	Nyinstallation av passer- och fastighetssystem, planeras under Q2-21
2021	Parkeringar	Eventuellt reparationsarbeten med asfalterings på parkeringsplatser och gångvägar, behov utreds under Q1-Q2 2021 och kan komma att upphandlas tillsammans med grannföreningen HSB Brf Städet 1





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Balkonger	Totalrenovering (ny balkongplatta, nya räcken och ny plåt) i huset på Hackstavägen 16 och en på Storängsvägen 19 D
2019	Tak	Renovering av rökluckor och ljusgångar till tak i samtliga trappuppgångar
2018	Gården	Byte av utomhusbelysning
2017	Byggnad	Stamspolning
2015	Hackstav 16	Badrumsrenovering omgjord. Ökat fall i avloppsledningar
2015	Storängsv 17	Byte av serviseledning för avlopp
2013	Gården	Ny gungställning och sand
2011	Hela fastigheten	Stambyte
2011	Hela fastigheten	Byte elkablage
2011	Hackstav 16, Storängsv 19	Byte avloppsservis
1995	Hela fastigheten	Fönsterbyte

Övriga väsentliga händelser

Vid årets stämma avgick merparten av ledamöterna samt att antal ledamöter minskade från 6 till 4st., vilket ökat arbetsbördan. Inför framtiden är det dock önskvärt att fler boende är beredda att engagera sig i föreningens arbete i styrelsen eller så tvingas föreningen att köpa mer extern förvaltning.

Vid varje möte har styrelsen gått igenom föreningens ekonomi och sett över lån, placeringar och räntor för att kunna förbättra föreningens ekonomi. Ekonomin är god. Under året ökade vi våra placeringar med ½ mkr. Föreningens likviditet är fortsatt god. Under 2021 planeras amortering av lån.

Samtliga garageportar var uttjänta, varför styrelsen beslöt att låta installera nya under Q1 2021.

Utifrån Post Nords önskemål om fastighetsboxar i våra fastigheter, vilket finns i all nybyggnation, beslöt styrelsen att handla upp och låta installera dessa under Q1 2021.

30 uttjänta armaturer i trapphusen har bytts ut och likaså 8 st armaturer utanför cykelförråd och sophus.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-26. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 23 var röstberättigade, därtill 2 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 – 2020-06-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Patrik Nylund
Kitty von Feilitzen
Ulf Svennersjö
Karin Ek
Suzan Zedig
Kerstin Thufvesson

Roll

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Styrelsen har under perioden 2020-06-26 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andreas Adolfson
Marie Holmlund
Ulf Svennersjö
Kerstin Thufvesson

Roll

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Svennersjö och Marie Holmlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt en del möten vid speciella frågeställningar.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen två i förening av Andreas Adolfson, Marie Holmlund och Ulf Svennersjö.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Revisorer

Annette Högman Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll BoRevision AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Andreas Adolfson.

Valberedning

Valberedningen består av Björn Thorstensson och Lennart Holmqvist.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-04.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 89 (91) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	792	784	777	777	777
Totala intäkter kr/kvm*	842	827	819	828	876
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	292	256	176	278	287
Belåning, kr/kvm	2 852	2 852	2 852	2 852	2 935
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	517	543	620	527	548
Energikostnader kr/kvm	205	211	226	213	197

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 058	3 990	3 948	3 992	4 221
Resultat efter finansiella poster	922	451	171	809	697
Soliditet	43%	41%	40%	39%	37%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	4 057 780
Rörelsekostnader	- 2 990 871
Finansiella poster	- 145 299
Årets resultat	921 610
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 489 615
Årets sparande	1 411 226
Årets sparande per kvm total yta	292



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	484 925	0	6 720 197	2 560 394	451 223
Reservering till fond 2020			18 000	-18 000	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				451 223	-451 223
Årets resultat					921 610
Belopp vid årets slut	484 925	0	6 738 197	2 993 616	921 610

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 993 616
Årets resultat	921 610
	3 915 226

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 011 616
Årets resultat	921 610
Reservering till underhållsfond	-18 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	3 915 226

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 915 226
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 057 780	3 990 221
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 287 161	-2 314 941
Övriga externa kostnader	Not 3	-90 188	-164 161
Planerat underhåll		0	-344 199
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 906	-150 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 615	-442 467
Summa rörelsekostnader		-2 990 871	-3 416 061
Rörelseresultat		1 066 909	574 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 514	12 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-159 813	-135 804
Summa finansiella poster		-145 299	-122 937
Årets resultat		921 610	451 223

**HSB Brf Städet 2 i Osteråker**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 045 650	18 175 930
Inventarier och maskiner	Not 8	0	1 940
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	2 357 395
		<u>20 045 650</u>	<u>20 535 265</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 046 150</u>	<u>20 535 765</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 757
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 202 675	1 821 188
Placeringskonto HSB Stockholm		500 238	0
Övriga fordringar	Not 11	46 077	48 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	172 291	162 919
		<u>2 921 282</u>	<u>2 034 792</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 750 000	2 250 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 671 282</u>	<u>4 284 792</u>
Summa tillgångar		<u>25 717 431</u>	<u>24 820 557</u>

**HSB Brf Städet 2 i Osteråker**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	484 925	484 925
Yttre underhållsfond	6 738 197	6 720 197
	<u>7 223 122</u>	<u>7 205 122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 993 616	2 560 394
Årets resultat	921 610	451 223
	<u>3 915 226</u>	<u>3 011 616</u>
Summa eget kapital	<u>11 138 348</u>	<u>10 216 738</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>13 800 000</u>
	0	13 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 13 800 000	0
Leverantörsskulder	306 093	350 052
Övriga skulder	Not 16 11 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>461 990</u>	<u>453 767</u>
	14 579 083	803 819
Summa skulder	14 579 083	14 603 819
Summa eget kapital och skulder	<u>25 717 431</u>	<u>24 820 557</u>

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	921 610	451 223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	489 615	442 467
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 411 226	893 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 764	7 856
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-24 736	-218 104
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 381 726	683 442
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 319 895
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 319 895
Årets kassaflöde	1 381 726	-1 636 453
Likvida medel vid årets början	4 071 188	5 707 640
Likvida medel vid årets slut	5 452 914	4 071 188

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





HSB Brf Städet 2 i Österåker

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,49 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 739 980	3 703 380
Hyrer	304 241	287 720
Övriga intäkter	18 815	10 381
Bruttoomsättning	4 063 036	4 001 481
Avgifts- och hyresbortfall	-5 256	-11 260
	4 057 780	3 990 221
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	338 670	338 928
Reparationer	146 295	111 031
El	113 683	123 540
Uppvärmning	549 562	621 965
Vatten	327 901	274 107
Sophämtning	143 042	187 126
Fastighetsförsäkring	68 852	66 853
Kabel-TV och bredband	270 348	270 342
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	124 554	120 602
Förvaltningsarvoden	176 530	177 849
Övriga driftkostnader	27 725	22 598
	2 287 161	2 314 941
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 342	42 708
Administrationskostnader	47 836	68 793
Extern revision	10 250	10 025
Konsultkostnader	0	14 875
Medlemsavgifter	27 760	27 760
	90 188	164 161
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 600	93 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Löner och övriga ersättningar	0	18 000
Sociala avgifter	22 106	32 093
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	123 906	150 293
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	895	1 273
Ränteintäkter HSB placeringskonto	238	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 102	11 313
Övriga ränteintäkter	279	281
	14 514	12 867
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	159 273	135 335
Övriga räntekostnader	540	469
	159 813	135 804

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	29 663 183	29 663 183
Anskaffningsvärde mark	367 700	367 700
Omklassificering från pågående nyanläggningar	2 357 395	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 388 278	30 030 883
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 854 954	-11 414 426
Årets avskrivningar	-487 675	-440 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 342 629	-11 854 954
Utgående bokfört värde	20 045 650	18 175 930
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	664 000	664 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	931 000	931 000
Summa taxeringsvärde	50 395 000	50 395 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	135 309	135 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 309	135 309
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-133 369	-131 429
Årets avskrivningar	-1 940	-1 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 309	-133 369
Bokfört värde	0	1 940
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 357 395	37 500
Årets investeringar	0	2 319 895
Omklassificering till byggnad	-2 357 395	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 357 395
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	21 856	20 756
Skattefordran	24 221	28 173
	46 077	48 929

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	164 256	158 018
Upplupna intäkter	8 035	4 901
	172 291	162 919

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 250 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 250 000	500 000
	2 750 000	2 250 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850994670	0,90%	2021-03-28	2 800 000	300 000
Swedbank	2850994688	0,97%	2021-05-28	3 000 000	0
Swedbank	2850994696	0,94%	2021-05-28	6 000 000	0
Swedbank	2852004395	0,94%	2021-03-28	2 000 000	0
				13 800 000	300 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 14 757 000 14 757 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	13 800 000	0
	13 800 000	0

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	11 000	0
	11 000	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 203	9 644
Förutbetalda hyror och avgifter	319 658	301 892
Övriga upplupna kostnader	134 129	142 231
	461 990	453 767

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Brf Städet 2 i Österåker

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Andreas Adolfson

.....
Kerstin Thufvesson

.....
Marie Holmlund

.....
Ulf Svennersjö

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Annette Högman
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Annette Högman
Av föreningen vald revisor