



HSB BRF STÄDET 2 I ÖSTERÅKER ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE FÖRENINGSSTÄMMA 2019

HSB Brf Städet 2 i Österåker kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: Torsdagen den 16 maj 2019
Tid: Klockan 19.
Plats: Föreningslokalen, Hackstavägen 16C

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde



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

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 med fastighetsbeteckning Hacksta 1:49 i Österåkers kommun.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	76	4 721	
Hysesrätter	0	0	
Lokaler	11	117	varav 2 lokaler hyrs ut till företag och 9 små förråd till boende.
Parkeringar och garageplatser	79	340	

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 Cantrala 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.

Tvättstugeavgifterna har avvecklats.

Fonden för inre underhåll är avvecklad och de sista beloppen har utbetalats.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2018 har man bytt ut armaturer till LED-belysning på lyktstolparna på gården.

Förberedelser för renoveringen av balkongerna på Hackstavägen 16 och den ensamma balkongen mot Storängsvägen på Storängsvägen 19D har pågått. Renoveringen beräknas vara klar hösten 2019.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Hackstavägen 16 och 1 balkong på Storängsvägen 19D	Renovering av balkonger
2019	Byggnader	Armaturer i trapphus och entreér byte till LED-belysning
2020	Byggnader	Renovering av taken.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Gården	Byte av utomhusbelysning
2017	Byggnad	Stampsolning
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



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Övriga väsentliga händelser

Under de närmaste åren planerar föreningen att renovera Entrépartier, garageportar och låssystem.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-11-28. Vid extrastämman deltog 19 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Under stämmorna behandlades och antogs nya föreningsstadgar, HSB:s normalstadgar 2011 version 5. Besluten var enhälliga. Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2019-02-22.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Thorstensson	Ledamot
Jovannie Baldesten	Ledamot
Karin Ek	Ledamot
Kerstin Thufvesson	HSB-ledamot
Kitty von Feilitzen	Ledamot
Patrik Nylund	Ledamot
Ulf Svennersjö	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Thorstensson, Patrik Nylund och Ulf Svennersjö. Kitty von Feilitzen avgår pga flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Thorstensson, Patrik Nylund hela året. Ulf Svennersjö och Kitty von Feilitzen fram till 2018-11-28. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Berndt Johansson Föreningsvald ordinarie
Adnin Ali, BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har ingen varit.

Valberedning

Valberedningen består av Lennart Holmstedt och Björn 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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes under december 2018 och början av januari 2019. Det var en omfattande besiktning för att få adekvat underlag till underhållsplanen.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 92 (96) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 11 (7) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	777	777	777	777	754
Totala intäkter kr/kvm	816	825	872	824	805
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	176	278	287	191	207
Belåning, kr/kvm	2 852	2 852	2 935	2 997	2 997
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	558	472	457	470	411
Energikostnader kr/kvm	226	213	197	181	175

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Städet 2 i Österåker

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 948	3 992	4 221	3 988	3 893
Resultat efter finansiella poster	171	809	697	457	355
Soliditet	40%	39%	37%	34%	33%

(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	3 948 199
Rörelsekostnader	- 3 680 182
Finansiella poster	- 96 567
Årets resultat	171 449
Planerat underhåll	+ 236 691
Avskrivningar	+ 442 467
Årets sparande	850 608
Årets sparande per kvm total vta	176

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	484 925	7 148 587	1 151 762	808 792
Reservering till fond 2018		100 000	-100 000	
Reservering till fond 2017		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-236 691	236 691	
Ianspråktagande av fond 2017		-71 500	71 500	
Balanserad i ny räkning			808 792	-808 792
Årets resultat				171 449
Belopp vid årets slut	484 925	7 040 396	2 068 745	171 449

Förslag till disposition av årets resultat

Balanserat resultat	2 068 745
Årets resultat	171 449
	2 240 195

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 932 055
Årets resultat	171 449
Reservering till underhållsfond	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	236 691
Summa till stämmans förfogande	2 240 195

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 240 195
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 948 199	3 991 964
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 701 129	-2 281 580
Övriga externa kostnader	Not 3	-132 641	-96 485
Planerat underhåll		-236 691	-71 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-167 254	-169 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 467	-464 863
Summa rörelsekostnader		-3 680 182	-3 084 258
Rörelseresultat		268 016	907 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 210	13 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-109 777	-112 827
Summa finansiella poster		-96 567	-98 914
Årets resultat		171 449	808 792

**HSB Brf Städet 2 i Osteråker**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 616 457	19 056 984
Inventarier och maskiner	Not 8	3 880	5 820
Pågående nyanläggningar	Not 9	37 500	0
		<u>18 657 837</u>	<u>19 062 804</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 658 337</u>	<u>19 063 304</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		282	217 843
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 456 640	2 585 304
Övriga fordringar	Not 11	54 877	52 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	166 302	174 904
		<u>3 678 101</u>	<u>3 030 464</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 250 000	2 250 000
Kassa och bank	Not 14	1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 929 101</u>	<u>5 281 464</u>
Summa tillgångar		<u>24 587 438</u>	<u>24 344 768</u>

**HSB Brf Städet 2 i Osteråker**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		484 925	484 925
Yttre underhållsfond		7 040 396	7 148 587
		<u>7 525 321</u>	<u>7 633 512</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 068 745	1 151 762
Årets resultat		171 449	808 792
		<u>2 240 195</u>	<u>1 960 554</u>
Summa eget kapital		<u>9 765 516</u>	<u>9 594 066</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>13 800 000</u>	<u>13 800 000</u>
		13 800 000	13 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		265 999	365 374
Fond för inre underhåll		0	46 936
Övriga skulder	Not 16	1 564	20 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>754 360</u>	<u>517 466</u>
		1 021 923	950 702
Summa skulder		14 821 923	14 750 702
Summa eget kapital och skulder		<u>24 587 438</u>	<u>24 344 768</u>

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	171 449	808 792
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	442 467	464 863
Återförd avskrivning	0	2 863
Kassaflöde från löpande verksamhet	613 917	1 276 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	223 699	-15 820
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	71 221	171 549
Kassaflöde från löpande verksamhet	908 837	1 432 247
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-37 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-37 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-400 000
Årets kassaflöde	871 337	1 032 247
Likvida medel vid årets början	4 836 304	3 804 057
Likvida medel vid årets slut	5 707 640	4 836 304

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 666 780	3 666 780
Hyrer	287 400	279 271
Övriga intäkter	17 050	71 394
Bruttoomsättning	3 971 230	4 017 445
Avgifts- och hyresbortfall	-22 791	-25 481
	3 948 439	3 991 964
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	326 255	331 525
Reparationer	190 503	68 442
El	110 319	100 859
Uppvärmning	665 068	642 393
Vatten	315 823	287 631
Sophämtning	177 463	159 232
Fastighetsförsäkring	63 977	58 168
Kabel-TV och bredband	270 449	270 312
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	119 482	117 810
Förvaltningsarvoden	216 872	232 695
Övriga driftkostnader	244 918	12 513
	2 701 129	2 281 580
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	3 045
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 143	4 010
Administrationskostnader	83 963	52 295
Extern revision	9 775	9 375
Medlemsavgifter	27 760	27 760
	132 641	96 485
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	92 040
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	1 000	0
Löner och övriga ersättningar	36 000	36 000
Sociala avgifter	33 054	35 790
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
	167 254	169 830
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 299	914
Ränteintäkter skattekonto	0	16
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 750	12 734
Övriga ränteintäkter	161	249
	13 210	13 913
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	109 709	112 377
Övriga räntekostnader	68	450
	109 777	112 827

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	29 663 183	29 663 183
Anskaffningsvärde mark	367 700	367 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 030 883	30 030 883
Ingående avskrivningar	-10 973 899	-10 533 375
Årets avskrivningar	-440 527	-440 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 414 426	-10 973 899
Utgående bokfört värde	18 616 457	19 056 984
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	604 000	604 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 183 000	1 183 000
Summa taxeringsvärde	44 587 000	44 587 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	135 309	143 893
Årets investeringar	0	-8 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 309	135 309
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-129 489	-110 871
Årets avskrivningar	-1 940	-24 339
Årets försäljning/utrangeringar	0	5 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 429	-129 489
Bokfört värde	3 880	5 820
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	37 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 756	21 448
Skattefordran	29 293	30 965
Övriga fordringar	4 828	0
	54 877	52 413

**HSB Brf Städet 2 i Österåker**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	161 277	169 532			
	Upplupna intäkter	5 025	5 372			
		166 302	174 904			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 750 000	1 750 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	500 000			
		2 250 000	2 250 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 000	1 000			
		1 000	1 000			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2850994670	0,78%	2019-03-28	2 800 000	0
	Swedbank	2850994688	0,66%	2018-11-28	3 000 000	0
	Swedbank	2850994696	0,63%	2018-11-28	6 000 000	0
	Swedbank	2852004395	0,87%	2019-03-30	2 000 000	0
					13 800 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 800 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 800 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					14 500 000
					14 500 000	14 500 000
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				208	208
	Övriga kortfristiga skulder				1 356	20 718
					1 564	20 926
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				280 043	277 077
	Övriga upplupna kostnader				474 317	240 389
					754 360	517 466
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



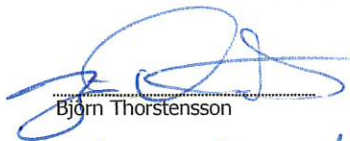
HSB Brf Städet 2 i Österåker

Noter

2018-12-31

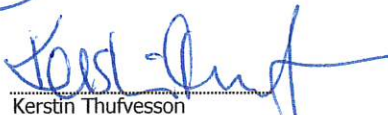
2017-12-31

Stockholm, den 2019-03-25


Björn Thorstensson

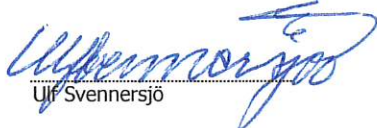

Jovannie Baldesten


Karin Ek


Kerstin Thufvesson


Kitty von Feilitzen


Patrik Nylund


Ulf Svennersjö

Vår revisionsberättelse har 11 - 4 - 19

lämnats beträffande denna årsredovisning


Berndt Johansson


Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stådet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen 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 Brf Städet 2 i Österåker för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 11/4-2019



Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

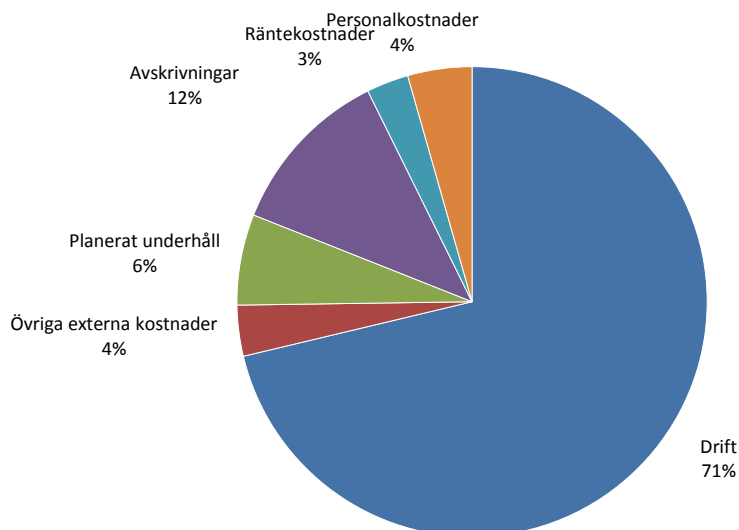


Berndt Johansson

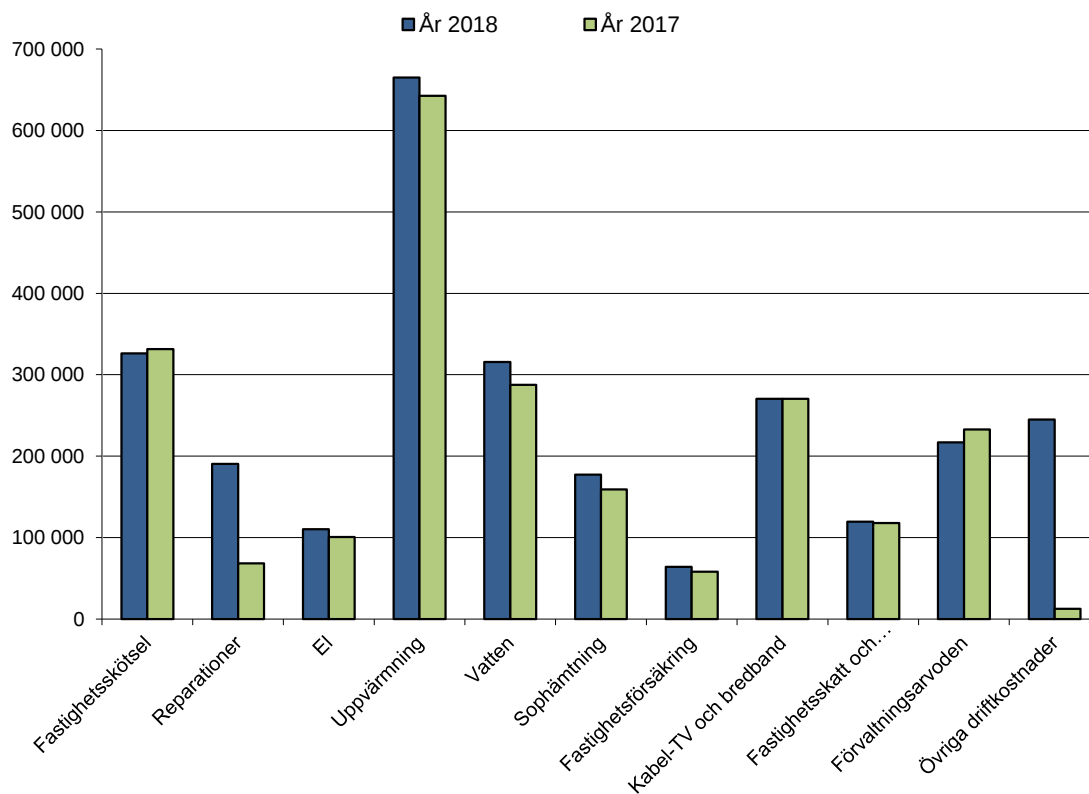
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Städet 2 i Österåker

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



HSB Brf Städet2.

Föreningsstämman 2019. Valberedningens förslag.

Ordinarie ledamöter.

Björn Thorstensson Avgår.

Kitty von Feilitzen Avgår.

Patrik Nylund Avgår.

Ulf Svennersjö Omval.

Karin Ek

Jovannie Baldesten

I tur att avgå:, Ulf Svennersjö.
Valberedningen föreslår: Omval.

Valberedningen: Lennart Holmstedt, Björn Holmqvist, avgår.

Revisor

Bernt Johansson, Omval.

Revisor suppleant

Valberedningen föreslår 2 ordinarie representanter till HSB Stockholms Distrikt Norr, samt 1 suppleant. För styrelsen att bestämma vilka Ordinarie representanter, samt Suppleant.

Åkersberga den 18/3 2019

Lennart Holmstedt

L Holmstedt

Björn Holmqvist

Björn Holmqvist



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor