

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Spåret i Åkersberga



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer ev. att höjas det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Österskärs Vägföreningen. Föreningens andel är 13,11 procent. Samfälligheten förvaltar vägförening.

Styrelsen

Bengt Olov Lindberg	Ordförande	
Jaqueline Elke Marianne A Ancorini	Ledamot	
Gunnel Margareta Brunnberg	Ledamot	
Dick Rikard Lennart Ejeklint	Ledamot	
Ann-Charlotte Birgitta Forsman	Ledamot	
Peter Gunnar Karlsson	Ledamot	
Lars Träff	Ledamot	HSB-representant
Per Oskar Andersson	Suppleant	
Monica Christina Sjöberg	Suppleant	
Sven Marcus Nathanael Törnquist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnel Margareta Brunnberg, Dick Rikard Lennart Ejeklint, Ann-Charlotte Birgitta Forsman, Peter Gunnar Karlsson, Bengt Olov Lindberg och Sven Marcus Nathanael Törnquist.

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed
Karl Bertil Blomkvist
Rolf Torsten Carlsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Borevision AB

Valberedning

Karin Göras
Christer Lefrell
Ing-Marie Tillander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tuna 3:65	1963	Åkersberga
Tuna 3:69	1963	Åkersberga
Tuna 3:75	1963	Åkersberga
Tuna 3:78	1963	Åkersberga
Tuna 3:79	1963	Åkersberga
Tuna 3:113	1963	Åkersberga
Tuna 3:144	1963	Åkersberga
Tuna 3:145	1963	Åkersberga
Tuna 3:146	1963	Åkersberga

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

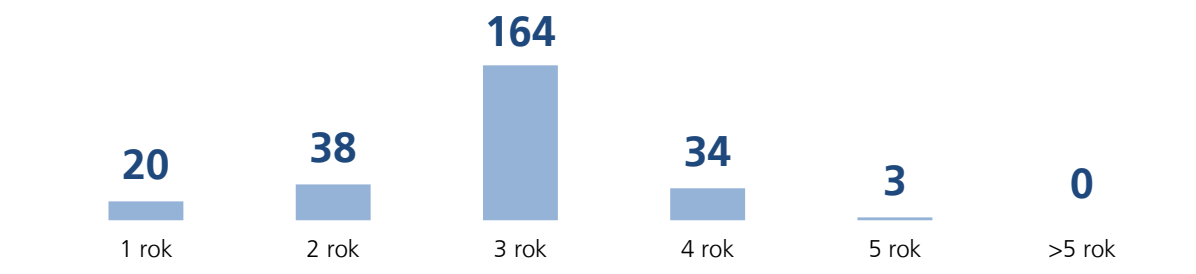
Fastigheternas värdeår är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 866 m², varav 20 229 m² utgör lägenhetsyta och 637 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 259 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Landwork	132 m ²	2 år 2021

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lägenheter	259
Garage	18
Parkeringsplatser	258
Lokaler bostadsrätt	3/ Förskolor

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fyllt på med jord, skydd med Cortenstål, gräsplantering	2018	V. Banvägen 22-24, gårdssida
Häck-, busk- och trädplantering	2018	Åkersbergv. 1C vid ny P-plats
Asfaltering av potthål	2018	Hela föreningen
Installation av postboxar	2018	Hela föreningen
Bytt motorvärmarruttag	2018	V. Banvägen 22-24, 8 st
Byte av fläktar	2018 - 2019	V. Banvägen 2-8, 22-24, Åkersbergavägen 1-2, 19 st.
		Rengöring av kanaler och injustering av luftflöden.
Byte av undercentraler för värme	2018	8 st.
Nya P-platser	2018	V. Banvägen 22-24, 30 st, Åkerbergavägen 1C, 24 st
Fönsterbyte inkl. asbestsanering	2018 - 2020	Fönsterbyte V. Banvägen 2-8, 12-20, Åkersbergav. 1-2, Asbestsanering i V. Banvägen 12-20
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och ev. byte av hänggrännor	2019	V. Banvägen 2-8, Åkersbergav. 1-2
Översyn av gamla panncentralen	2019	V. Banvägen 22, Panncentralen
Renovering av ytskikt	2019-2021	Tvättstugor
Byte eller relining av avlopp	2019-2021	Avloppsrören i bottenplattan
Dränering	2019-2021	Delar av föreningen
Byte av fläktar	2019-2021	V. Banvägen 12-20
Byte av låssystem	2021	I hela föreningen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning (Drift & Energi)	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HSB
Bredband	TeleNor
TV	TeleNor
Drift	HSB
Adm Förvaltning	HSB
Hissar service	Kone Hissar AB
Årlig inspektion hissar	Inspekta AB
Jouravtal	HSB
Städning fastighet	Ojas Fönsterputs & Städ AB
Marskötsel	SBC
Lås	Berga Lås & Larm AB
Drift & Energi	Schneider Electric Buildings Sweden AB
El & Värme	E-on Förs. Sverige AB
Hushållssopor	Österåkers Kommun/Roslagsvatten AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Parkeringsövervakning	Q-Park
Hemsida	I egen regi
Föreningsvärd	Anställd Monica Sjöberg
Fastighetsförsäkring	Protector
Snöskottning Yttertak	Hacksta Bleck o Plåt AB
Snöröjning	SBC t o m 2018-04-30
Snöröjning	Landwork Sweden AB fr o m 2018-10-01
Rengöring moloker	Miljöhuset i Stockholm AB
Parkeringsplatser	Odentuna, fr.o.m 2018-10-01 ny ägare Estea AB
Mobiltelefon Föreningsvärd	Tele2
Vägförening	Österskärs Vägförening

Övrig information

Vår årliga sommarfest gick av stapeln lördagen 25 augusti 2018 med glad musik, god förtäring, gott humör och mycket folk. Mycket uppskattat!

En Boendemapp med viktig information om bl a trivselregler, stadgar, felanmälan och Vem som underhåller vad i bostaden har tagits fram. Den har delats ut till samtliga boende, och kommer att delas ut till de som flyttar in i föreningen.

Delat ut broschyr "Skydda dig mot brand hemma" till alla boende.

Under byggandet av ett tredje spår vid tågstationen så har vi blivit av med ett stort antal p-platser. Styrelsen har haft ett omfattande extra arbete med omfördelning, uppsägning och kontraktsskrivning av p-platser så att alla boende skulle få en parkeringsplats och i vissa fall bli utan p-plats så kort tid som möjligt.

I december månad upptäckte vår fönsterentreprenör att fönsterfogar och skivor mellan fönstren i höghusen innehåller asbest. Innan fönstren kan bytas i dessa hus, V. Banvägen 12-20, måste asbesten saneras. Sanering och fönsterbyte kommer att ta ca 3 månader per höghus.

På grund av saneringen måste all växtlighet runt höghusen tas bort. Nyplantering görs när fönsterbytena är klara.

Vi har placerat om lån som löpt ut och amorterat på lån med hög ränta. Med lånet på 20 Milj kr för fönsterbyten från slutet av 2017 och nya lån 2019 på 16 Milj kronor för asbestsaneringar räknar vi med följande kostnadsutveckling för räntorna på våra lån:

2016	1,09 Miljoner kronor
2017	1,4 Miljoner kronor, engångskostnad 400 000 för hypoteksbrev ingår
2018	1,04 Miljoner kronor
2019	1,6 Miljoner kronor, se även kommentar nedan
2020	1,3 Miljoner kronor

För de fortsatta fönsterbytena och asbestsaneringen har vi tecknat nya långa lån på 16 Milj kr till medelränta 1,59 % vilket innebär ytterligare ca 260 000 kr i räntekostnad per år samt engångskostnad 2019 för nya hypoteksbrev om ca 260 000 kr. Därmed kommer den totala finansieringskostnaden under 2019 att bli ungefär 1,6 Miljoner kr och 2020 blir räntekostnaden 1,3 miljoner kronor.

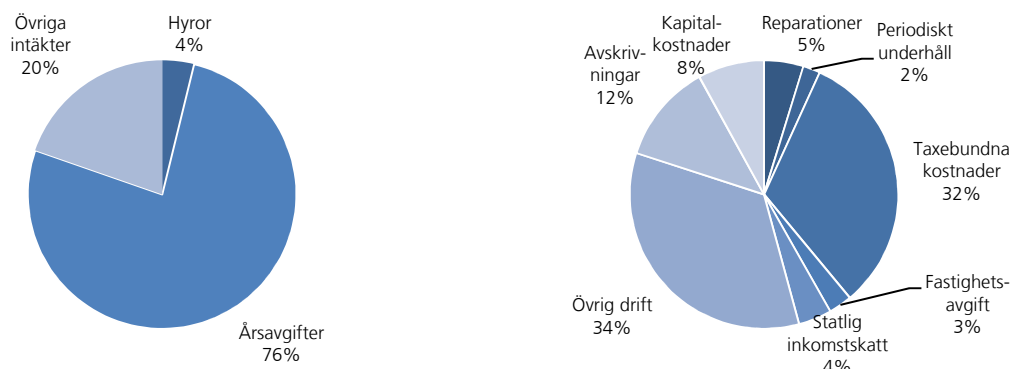
Fotograf till årsredovisningens omslagsbild är Örjan Nygren.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	20 896 862	4 086 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	18 010 095	14 186 856
Finansiella intäkter	46 321	28 815
Ökning av långfristiga skulder	0	18 265 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 907 032	0
	19 963 449	32 480 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 268 336	10 820 812
Finansiella kostnader	1 126 259	1 406 515
Ökning av materiella anläggningstillgångar	18 564 532	3 106 721
Ökning av kortfristiga fordringar	320 794	200 026
Minskning av långfristiga skulder	1 728 731	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	136 127
	33 008 652	15 670 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 921 103	20 896 862
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-12 975 759	16 810 470

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Markförsäljning till Österåkers kommun och SL. Vi förlorade 74st p-platser permanent.
- Uthyrning av delar av våra p-platser till SL. Vi hyrde ut 103st platser till augusti 2019, men har fått tillbaka 35 av dessa till nyår 2019.
- Byggt 24 nya p-platser vid Åkersbergavägen 1C, samt planterat häck, buskar och träd i anslutning till p-platsen. 20st laddstationer för elbilar kommer att monteras under våren 2019.
- Utökad antalet p-platser vid V. Banvägen 22-24 med 30st, samt bytt de 8 motorvärmarruttagen till modern utrustning.
- I samband med ovanstående har vår föreningsvärd fått lägga ner mycket extra arbete på parkeringskontrakt, tillfälliga platser och byte av p-platser. Det har fungerat bra!
- Fönsterbyten i läghusen V. Banvägen 2-8, Åkersbergavägen 1 A, B, C samt 2 A.
- Bytt fläktar på V. Banvägen 22 A, B och C samt 24 A och B (5st) och gjort rent ventilationskanalerna samt justerat in luftflödena.
- Bytt fläktar på Åkersbergavägen 1 A, B och C samt V. Banvägen 2 A, B samt 4 A och B (7st).
- Byte av alla värmeundercentraler samt installation av fjärrövervakning via internet.
- Fyllt på jord och monterat avgränsning av Cortenstål mot husväggen, samt sått gräs på gårdssidan vid V. Banvägen 22-24 efter dräneringsarbetena som gjordes där för några år sedan.
- Installerat postboxar i hela föreningen och satt upp nya informationstavlor.
- Ny TV-leverantör är TeleNor.
- Föreningen har kollektivt bredband från TeleNor.
- Hyrt ut lokalerna på V. Banvägen 20 till firman Landworks.
- Hyrt ut nästan alla f.d. soprum och andra lediga utrymmen som extra förråd till boende.
- Börjat debitera våra två dagis markhyra.
- Styrelsen har omförhandlat i stort sett alla avtal och pressat kostnaderna. Styrelsen har utrett möjligheterna och eventuella ekonomiska fördelar med solel. Nuvarande regler förhindrar distribution mellan huskroppar, så vi avvaktar framtida regeländringar.
- Inventerat alla träd (112st) på föreningens mark, samt upprättat en skötselplan.
- Genomfört brandskyddsinspektion och upprättat plan för systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Kompletteringsarbeten kommer att vidtas under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelser under året: 28 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 338
Tillkommande medlemmar: 47
Avgående medlemmar: 51
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 334

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	648	629	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 208	736	528	208
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 641	2 724	1 849	1 741
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	139	134	132	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	42	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	67	52	57
Soliditet (%)	27	23	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 543	357	1 076	-243
Nettoomsättning (tkr)	14 762	14 105	13 711	13 271

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 20 229 m² bostäder och 637 m² lokaler.

I bostadsrättsytan ingår både bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler, vilket ger en bostadsrättsyta på totalt 20 866 m². Hyresrättsytan är 212 m² som utgörs av förrådsutrymmen med 80 m² samt hyreslokalyta med 132 m².

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 732 700	0	0	3 732 700
Fond för yttre underhåll	11 450 995	187 011	0	11 263 984
S:a bundet eget kapital	15 183 695	187 011	0	14 996 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 550 752	-187 011	356 783	2 380 979
Årets resultat	3 980 980	3 980 980	-356 783	356 783
S:a fritt eget kapital	6 531 732	3 793 969	0	2 737 763
S:a eget kapital	21 715 427	3 980 980	0	17 734 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 980 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 737 762
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 000
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	300 989
summa balanserat resultat	6 531 731

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 531 731
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 761 733	14 105 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 248 362	81 802
Summa rörelseintäkter		18 010 095	14 186 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 059 409	-9 441 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 142 938	-917 394
Personalkostnader	Not 6	-503 545	-461 558
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 680 841	-1 631 560
Summa rörelsekostnader		-12 386 733	-12 452 372
RÖRELSERESULTAT		5 623 362	1 734 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 321	28 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 126 259	-1 406 515
Summa finansiella poster		-1 079 938	-1 377 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 543 424	356 783
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-562 444	0
		-562 444	0
ÅRETS RESULTAT		3 980 980	356 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 356 784	54 798 319
Pågående byggnation	Not 9	16 248 407	992 625
Summa materiella anläggningstillgångar		72 605 191	55 790 944
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 605 691	55 791 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 431	7 966
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 059 001	1 877 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	481 785	516 967
Summa kortfristiga fordringar		4 550 217	2 402 087
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 287 553	19 090 648
Summa kassa och bank		4 287 553	19 090 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 837 771	21 492 736
SUMMA TILLGÅNGAR		81 443 462	77 284 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	11 450 995	11 263 984
Summa bundet eget kapital		15 183 695	14 996 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 550 752	2 380 979
Årets resultat		3 980 980	356 783
Summa fritt eget kapital		6 531 732	2 737 763
SUMMA EGET KAPITAL		21 715 427	17 734 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	53 408 769	55 067 500
Summa långfristiga skulder		53 408 769	55 067 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 700 000	1 770 000
Leverantörsskulder		2 109 301	679 380
Skatteskulder		580 763	12 621
Övriga skulder		151 862	162 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 777 340	1 857 338
Summa kortfristiga skulder		6 319 266	4 482 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 443 462	77 284 180

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Dessa har dock bokförts som långfristiga då det förutsätts fortsatt belåning hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	90 år	90 år
Yttertak	63 år	63 år
Fasad/balkonger	59 år	59 år
Fönster/dörrar/portar	50-63 år	50-63 år
Stomkomplettering förening	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stomkomplettering medlem	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stamledningar VA	90 år	90 år
Värmesystem	15 år	15 år
Luftbehandlingssystem	53 år	53 år
Fastighetsel inkl. svagström	59 år	59 år
Hissar	53 år	53 år
Sekundärbyggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Utemiljö allmänt	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	13 034 147	12 792 055
Årsavgifter - lokaler	744 170	729 560
Hyror lokaler	256 177	23 545
Hyror parkering	285 199	411 158
Hyror garage	142 290	132 244
Hyror förråd	7 100	0
Hyresrabatt	-7 425	0
Parkering	300 000	16 667
Öresutjämnning	75	-175
	14 761 733	14 105 054

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	2 854	31 509
	Vinst avyttring byggnader/mark	2 556 564	0
	Övriga erhållna bidrag	641 400	0
	Försäkringsersättning	0	50 285
	Övriga intäkter	47 544	8
		3 248 362	81 802

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	376 594	349 014
	Fastighetsskötsel beställning	45 852	28 025
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	473 600	441 559
	Fastighetsskötsel gård beställning	121 815	98 129
	Snöröjning/sandning	274 505	111 378
	Städning entreprenad	322 163	312 300
	Städning enligt beställning	9 113	8 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 715	136 344
	Hissbesiktning	8 247	5 988
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Bevakning	15 000	0
	Gemensamma utrymmen	8 920	0
	Garage	32 500	0
	Sophantering	12 494	0
	Serviceavtal	272 261	195 217
	Förbrukningsmateriel	18 920	15 942
	Störningsjour och larm	1 125	30
	Brandskydd	11 500	0
	Fordon	0	938
		2 022 324	1 716 114
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 815	0
	Brf Lägenheter	27 885	0
	Tvättstuga	103 508	66 423
	Sophantering/återvinning	0	69 000
	Källare	0	4 718
	Entré/trapphus	12 439	0
	Lås	28 679	20 781
	VVS	113 933	64 218
	Värmeanläggning/undercentral	5 993	72 875
	Ventilation	3 683	9 568
	Elinstallationer	35 636	9 279
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	54 312
	Bredband	6 925	0
	Hiss	17 914	23 481
	Tak	8 639	0
	Fasad	0	4 224
	Balkonger/altaner	32 376	0
	Garage/parkering	40 853	17 500
	Skador/klotter/skadegörelse	42 774	8 059
	Vattenskada	162 581	113 559
		657 633	537 997

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	523 000
	Tvättstuga	29 829	48 516
	Entré/trapphus	0	108 013
	VVS	11 945	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	20 753	0
	Huskropp utvändigt	0	103 500
	Mark/gård/utemiljö	229 846	428 549
	Garage/parkering	8 616	41 250
		300 989	1 252 828
	Taxebundna kostnader		
	El	427 194	436 546
	Värme	2 896 543	2 799 033
	Vatten	916 291	876 680
	Sophämtning/renhållning	280 489	243 251
	Grovsopor	9 771	37 100
		4 530 288	4 392 610
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	148 919	142 214
	Markhyra/vägavgift/avgäld	460 890	460 890
	Kabel-TV	179 043	554 192
	Bredband	371 910	3 300
		1 160 762	1 160 596
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	387 413	381 715
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 059 409	9 441 860
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 704	0
	Medlemsinformation	9 858	4 739
	Tele- och datakommunikation	8 548	7 703
	Juridiska åtgärder	0	1 250
	Inkassering avgift/hyra	8 600	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	35 375	36 250
	Föreningskostnader	31 938	48 733
	Styrelseomkostnader	8 740	11 183
	Fritids- och trivselkostnader	22 654	20 271
	Studieverksamhet	0	17 225
	Förvaltningsarvode	558 954	554 134
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 738
	Administration	51 242	33 716
	Korttidsinventarier	218 672	8 958
	Konsultarvode	99 337	70 502
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Föreningsavgifter	76 120	76 120
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 190	10 190
		1 142 938	917 394

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	281 200	274 500
	Löner	134 000	106 020
	Kostnadsersättningar	1 028	0
	Sociala kostnader	87 317	81 038
		503 545	461 558
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	956 309	956 309
	Yttertak K3	63 161	63 161
	Fasader/balkonger K3	80 932	80 932
	Fönster/dörrar och portar K3	175 664	143 026
	Stamledningar VA K3	146 341	146 341
	Värmesystem K3	51 280	34 638
	Luftbehandlingssystem K3	52 555	52 555
	Fastighetsel inkl. svagström K3	114 654	114 654
	Hissar K3	15 016	15 016
	Utemiljö allmänt K3	24 928	24 928
		1 680 841	1 631 560
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 138 665	83 271 641
	Omklassificering från pågående byggnation	3 308 750	1 760 303
	Årets Nyanskaffningar	0	3 106 721
	Årets avyttringar	-69 444	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 377 971	88 138 665
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 340 346	-31 708 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 680 841	-1 631 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 021 187	-33 340 346
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 356 784	54 798 319
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 852 821	1 922 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	138 782 000	138 782 000
	Taxeringsvärde mark	51 331 000	51 331 000
		190 113 000	190 113 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	186 000 000	186 000 000
	Lokaler	4 113 000	4 113 000
		190 113 000	190 113 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	992 625	2 752 928
	Nyanskaffningar	18 564 532	0
	Omklassificeringar till Byggnad	-3 308 750	-1 760 303
		16 248 407	992 625
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	71 566	70 941
	Klientmedel hos SBC	3 633 549	1 806 213
	Inkasso	500	0
	Fordringar	353 386	0
		4 059 001	1 877 154
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	153 142	148 919
	Kabel-TV	82 488	146 330
	Förvaltningsarvode	61 530	71 083
	Bostadsrätterna	0	10 190
	Serviceavtal	0	8 461
	Snöröjning/sandning	0	14 286
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 500	117 698
	Bredband	97 125	0
		481 785	516 967
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	11 263 984	12 436 113
	Reservering enligt stadgar	488 000	488 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enl årets kostnad	-300 989	-407 301
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 252 828
	Vid årets slut	11 450 995	11 263 984

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,520 %	3 491 250	3 675 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,990 %	2 460 000	2 985 000	2019-10-30
Handelsbanken	1,150 %	990 019	992 500	2021-01-30
Handelsbanken	1,680 %	2 985 000	2 985 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,550 %	2 985 000	2 985 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,470 %	7 000 000	7 000 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,550 %	6 947 500	6 965 000	2022-03-30
Handelsbanken	4,530 %	4 250 000	5 250 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,150 %	4 000 000	4 000 000	2019-04-30
Handelsbanken	2,520 %	2 000 000	2 000 000	2027-07-30
Handelsbanken	1,100 %	4 000 000	4 000 000	2020-07-30
Handelsbanken	1,270 %	2 000 000	2 000 000	2021-07-30
Handelsbanken	1,430 %	5 000 000	5 000 000	2022-07-30
Handelsbanken	2,150 %	7 000 000	7 000 000	2025-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 108 769	56 837 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 700 000	-1 770 000	
		53 408 769	55 067 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 608 769 kr.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Dessa har dock bokförts som långfristiga då det förutsätts fortsatt belåning hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	37 658	39 555
Värme	450 553	456 708
Extern revisor	37 000	37 000
Ränta	86 932	79 864
Avgifter och hyror	1 151 096	1 244 211
Snöröjning	14 100	0
	1 777 340	1 857 338

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga beslut är fattade efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 31/3 2019



Bengt Olov Lindberg
Ordförande



Jaqueline Elke Marianne A Ancorini
Ledamot



Gunnel Margareta Brunnberg
Ledamot



Dick Rikard Lennart Ejeklint
Ledamot



Ann-Charlotte Birgitta Forsman
Ledamot



Peter Gunnar Karlsson
Ledamot



Lars Träff
Ledamot, HSB-representant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor
BoRevision AB



Karl Bertil Blomkvist
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Spåret i Åkersberga, org.nr. 716400-0429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spåret i Åkersberga för år 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 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. 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 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.

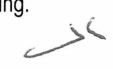
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 Spåret i Åkersberga för år 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 1 april 2019



Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Blomkvist

Av föreningen vald revisor