

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Spåret i Åkersberga



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 planeras höjas något 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 har sitt säte i Åkersberga.

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 Ancorini	Ledamot	
Leif Folke Blom	Ledamot	
Annika Maria Elisabeth Eliasson	Ledamot	Avgick 2019-12-31
Gunnar Gauert	Ledamot	
Peter Gunnar Karlsson	Ledamot	
Lars Olof Träff	Ledamot	
Per Oskar Andersson	Suppleant	
Ann-Charlotte Birgitta Forsman	Suppleant	Sekreterare from 2020-01-01
Monica Christina Sjöberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jaqueline Elke Marianne Ancorini, Per Oskar Andersson, Ann-Charlotte Birgitta Forsman och Monica Christina Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed
Rolf Carlsson
Karl Bertil Blomkvist

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Borevision AB
Meddelade styrelsen att han avgick 2019-05-16

Valberedning

Karin Albinsson
Gunilla Arefall
Johan Elg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

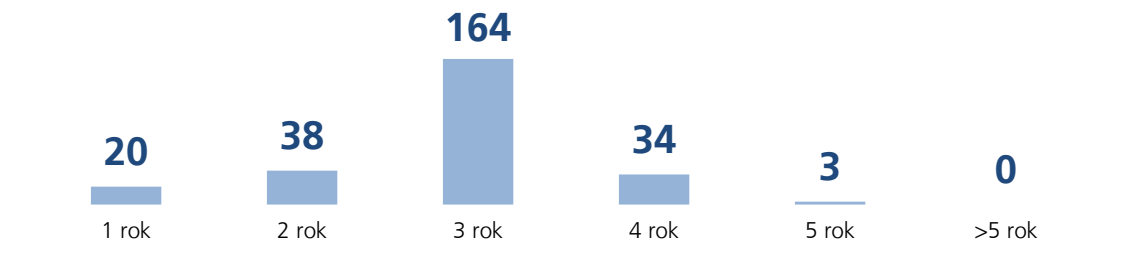
Fastigheternas värdeår är 1967.

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	20200101

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lägenheter	259
Garage	18
Parkeringsplatser	264
Lokaler bostadsrätt	3/ Förskolor

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparerat trapp utomhus	2019	V. Banvägen 24B
Renovering av samtliga lekplatser	2019	Hela föreningen
Träd, flera åtgärder enligt gjord besiktning	2019	Hela föreningen
Bytt ut 5 torkskåp och en tvättmaskin	2019	Hela föreningen
Genomfört energideklaration	2019	Hela föreningen
Rensat bort väggar och skräp pga fuktskador	2019	F.d. panncentralen, bottenvåning
Byggt fris (dränring) runt husen	2019	VB20-18
Monterat fågelskydd på lyktstolpar	2019	Parkeringsarna
Reparerat trappor inomhus och utomhus	2019	Hela föreningen
Planterat växter	2019	V. Banvägen 22-24, gårdssida
Asfaltering	2019	Uppfart VB 14
Monterat trappräcken	2019	V. Banvägen 2-4
Planterat buskar och perenner	2019	V. Banvägen 18-20
Reparationer efter brandskyddsinspektion	2019	Hela föreningen
Luftat radiatorer och bytt ventiler	2019	Hela föreningen
Installation av 20 laddstationer	2019	Åkersbergavägen 1C
Lagat asfalt på parkering	2019	V. Banvägen 14-20
Byte av fläktar	2018 - 2019	V. Banvägen 2-8, 22-24, Åkersbergavägen 1-2, 19 st.
		Rengöring av kanaler och injustering av luftflöden.
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
Spolning av lägenhetsstammar	2020	Hela föreningen
Spolning av dagvattenbrunnar	2020	I hela föreningen
Ytbehandling av trappor inomhus	2020	Hela föreningen
Byte av fläktar, energiåtervinning	2020	V. Banvägen 12-20
Översyn och ev. byte av hängrännor	2020	V. Banvägen 2-8, Åkersbergav. 1-2
Dränering	2020-2021	Delar av föreningen
Relining av avlopp	2020-2021	Avloppsroren i bottenplattan
Renovering av ytskikt	2020-2023	Tvättstugor
Översyn av gamla panncentralen	2020-2023	V. Banvägen 22, Panncentralen
Byte av låssystem	2021	I hela föreningen
Målning av fasadplåtar	2021-2023	Låghus
Puts av fasader	2021-2023	Låghus

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
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	Muntlig överenskommelse med Norrplåt AB
Snöröjning	Stockholm Utemiljö AB fr o m 2019-10-01
Rengöring moloker	Miljöhuset i Stockholm AB
Parkeringsplatser	Odentuna, fr.o.m 2018-10-01 ny ägare Estea AB
Mobiltelefon Föreningsvärd	Tele2
Vägförening	Österskärs Vägförening
Trädgårdsskötsel	Stockholm Utemiljö AB fr o m 2019-08-08
Förlängning av tillfällig nyttjanderätt av mark	SL fr o m 2019-08-01
Laddstation bil	E-Ways
Tvättstugedienst	HSB Stockholm
Övervakning hissar VB12	KONE AB
Snöröjning	Landwork t o m 2019-08-01
Trädgårdsskötsel	Landwork t o m 2019-08-01

Föreningens ekonomi

Kostnaden för fjärrvärme har minskat med ca 5%. För december månad är kostnaden 10% lägre vid VB18 resp VB20 än i de övriga likadana höghusen så vi räknar med ännu lägre förbrukning när fönsterbytena är klara i alla höghusen.

Vi planerar att byta fläktar i höghusen år 2020 och i samband med det installera energiåtervinning ur frånluften. Detta kan minska våra värmekostnader ytterligare.

Elförbrukningen har minskat med 18% i föreningen, men elkostnaden har ökat med 10%. Vi utreder åtgärder för att minska dessa kostnader.

Föreningen har haft problem med avloppsrören i bottenplattan i flera av huskropparna. Dessa byttes inte i samband med stambytet så under kommande år kommer vi att relina dem.

Fönsterbyten, asbestsanering och tilläggsisolering av höghusen beräknas vara klara i slutet av 2020.

Under 2019 har vi tagit upp nya lån på sammanlagt 34 miljoner kronor. Huvuddelen av dessa pengar har gått till/kommer att gå till fönsterbyten/sanering. Resterande belopp skall användas för fläktar/energiåtervinning samt relining. Nitton miljoner kr är placerade hos SBAB till en medelränta om ca 0.5% men finns tillgängliga för betalningar under kommande år.

Vår totala kapitalskuld vid årsskiftet är 87.4 miljoner kr.

De nya lånen har löptider på fem och åtta år och räntorna är väldigt låga trots de långa bindningstiderna: 1.87, 1.31, 0.82, 0.57 procentenheter. Kostnaden för nya pantbrev under 2019 är ca 600 000 kr, vilket innebär en total finansieringskostnad om 1.7 miljoner kronor, men 2020 blir finansieringskostnaden ca 1.2 miljon kr. På lånet som vi omplacerade i oktober fick vi räntesatsen 0.5. Under 2020 kommer flera lån att omplaceras till förhoppningsvis lägre räntesatser än de som löper nu.

Finansieringskostnader:

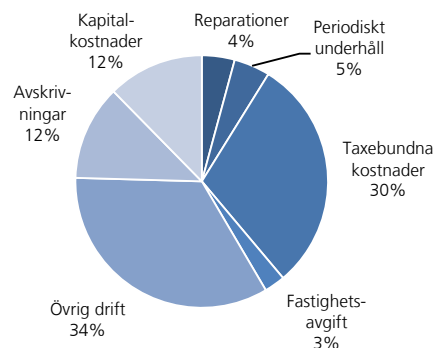
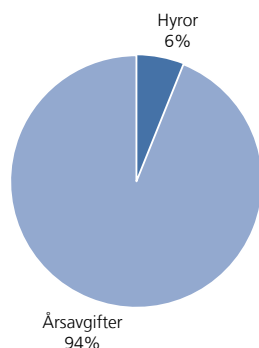
2017	1,4	Miljoner kronor, engångs kostnad 400 000 för hypoteksbrev ingår
2018	1,1	Miljoner kronor
2019	1,7	Miljoner kronor, engångskostnad 600 000 för hypoteksbrev ingår
2020	1,2	Miljoner kronor

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 921 103	20 896 862
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 888 436	18 010 095
Finansiella intäkter	43 203	46 321
Ökning av långfristiga skulder	32 280 000	0
Ökning av övriga kortfristiga skulder	435 945	1 907 032
	47 647 584	19 963 449
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 238 271	11 268 336
Finansiella kostnader	1 839 736	1 126 259
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 494 252	18 564 532
Ökning av kortfristiga fordringar	253 194	320 794
Minskning av långfristiga skulder	0	1 728 731
	30 825 452	33 008 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	24 743 234	7 921 103
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	16 822 131	-12 975 759

*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 1 377 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

- Tjugo st laddstationer för elbilar har installerats under våren 2019. Ladd stationerna kan även användas som uttag för motorvärmare.
- Fönsterbyten i läghuset Åkersbergavägen (ÅBV) 2 B C samt höghusen Västra Banvägen (VB) 20, 18. I samband med fönsterbytena har husen VB 20,18,16 även asbetsanerats och tilläggsisolerats. Arbetena fortsätter i hus VB 16, 14, 12 under år 2020.
- Nya planteringar och byggt frs (dränering) runt höghus VB 18-20. Återstående höghus görs under år 2020-21.
- Bytt fläktar på VB 6 A,B , 8 A,B och ÅBV 2 A,B,C (7 st) samt gjort rent ventilationskanalerna och justerat in luftflödena på VB 2-8, ÅBV 1-2.
- Kompletteringsarbeten efter brandskyddsinspektion, SBA 2018, utförda.
- Luftat radiatorer pga störande ljud samt bytt en del ventiler och radiatorer.
- SL har reparerat asfaltskador på vår P-plats vid VB 14-20.
- Tecknat avtal med SL om förlängning av uthyrning av P-platserna vid VB 12 fram till slutet av 2020.
- Vi har bytt entreprenör för snöröjning och trädgårdsskötsel från Landwork till Stockholm Utemiljö AB.
- Lokalerna på Västra Banvägen 22 är uppsagda fr.o.m. 20191231, men betalas till 2020-06-30.
- Asfalterat infarten till VB 14.
- Plantering vid VB 22-24.
- Monterat nya trappräcken vid VB 2-4.
- Installerat fem nya torkskåp och en ny tvättmaskin.
- Trappen utomhus vid VB24B har reparerats.
- Besiktningar av samtliga lekplatser. Åtgärdat anmärkningar. Målat lekstugan och lekställning, nya gungor.
- Genomfört energideklaration (var 10 år).
- Monterat fågelskydd på lyktstolpar vid parkeringarna.
- Höjt avgifterna för P-platser, infört förhöjd avgift för parkering nr två.
- Arrangerat vår årliga gårdsfest.
- Tecknat nya avtal för tvättstugservice och gästparkeringar.
- Reparerat skador i trapporna i föreningen.
- Elinstallationer i föreningen har kontrollerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 334
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 341

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	660	648	629
Hyror/m ² hyresrättsyta	7 477	8 006	736	529
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 188	2 641	2 724	1 849
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	131	139	134	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	44	42	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	54	67	52
Soliditet (%)	19	27	23	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	4 543	357	1 076
Nettoomsättning (tkr)	14 887	14 762	14 105	13 711

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

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	11 254 720	-196 275	0	11 450 995
S:a bundet eget kapital	14 987 420	-196 275	0	15 183 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 728 007	196 275	3 980 980	2 550 752
Årets resultat	47 771	47 771	-3 980 980	3 980 980
S:a fritt eget kapital	6 775 778	244 046	0	6 531 732
S:a eget kapital	21 763 198	47 771	0	21 715 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 771
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 531 731
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 000
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar	684 275
summa balanserat resultat	6 775 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 775 777
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 887 036	14 761 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 400	3 248 362
Summa rörelseintäkter		14 888 436	18 010 095
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 509 637	-9 059 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-997 482	-1 142 938
Personalkostnader	Not 6	-731 151	-503 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 805 861	-1 680 841
Summa rörelsekostnader		-13 044 132	-12 386 733
RÖRELSERESULTAT		1 844 304	5 623 362
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 203	46 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 839 736	-1 126 259
Summa finansiella poster		-1 796 533	-1 079 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 771	4 543 424
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-562 444
		0	-562 444
ÅRETS RESULTAT		47 771	3 980 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 811 103	56 356 784
Pågående byggnation	Not 9	31 482 479	16 248 407
Summa materiella anläggningstillgångar		88 293 582	72 605 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 294 082	72 605 691
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 686	9 431
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 296 304	4 059 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	540 014	481 785
Summa kortfristiga fordringar		6 838 004	4 550 217
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 075 092	4 287 553
Summa kassa och bank		19 075 092	4 287 553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		25 913 096	8 837 771
SUMMA TILLGÅNGAR		114 207 178	81 443 462

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	11 254 720	11 450 995
Summa bundet eget kapital		14 987 420	15 183 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 728 007	2 550 752
Årets resultat		47 771	3 980 980
Summa fritt eget kapital		6 775 778	6 531 732
SUMMA EGET KAPITAL		21 763 198	21 715 427
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	77 153 769	53 408 769
Summa långfristiga skulder		77 153 769	53 408 769
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 235 000	1 700 000
Leverantörsskulder		2 279 664	2 109 301
Skatteskulder		582 638	580 763
Övriga skulder		147 779	151 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 045 129	1 777 340
Summa kortfristiga skulder		15 290 211	6 319 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 207 178	81 443 462

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

Avskrivningar	2019	2018
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
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
Utemiljö allmänt	20-50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	13 174 621	13 034 147
Årsavgifter - lokaler	751 612	744 170
Hyror lokaler	239 272	256 177
Hyror parkering	485 101	285 199
Hyror garage	169 327	142 290
Hyror förråd	7 725	7 100
Samfällighetsintäkter	34 516	0
Hyresrabatt	0	-7 425
Elintäkter	4 657	0
Parkering	20 000	300 000
Öresutjämning	204	75
	14 887 036	14 761 733

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	2 854
	Vinst avyttring byggnader/mark	0	2 556 564
	Övriga erhållna bidrag	0	641 400
	Övriga intäkter	1 400	47 544
		1 400	3 248 362

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	350 000	376 594
	Fastighetsskötsel beställning	28 199	45 852
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	389 576	473 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	175 772	121 815
	Snöröjning/sandning	230 328	274 505
	Städning entreprenad	345 600	322 163
	Städning enligt beställning	7 613	9 113
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 715
	Hissbesiktning	8 557	8 247
	Myndighetstillsyn	67 964	0
	Bevakning	0	15 000
	Gemensamma utrymmen	5 530	8 920
	Garage	30 213	32 500
	Sophantering	12 494	12 494
	Gård	7 013	0
	Serviceavtal	218 918	272 261
	Förbrukningsmateriel	30 083	18 920
	Störningsjour och larm	1 125	1 125
	Brandskydd	39 981	11 500
		1 948 965	2 022 324
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 815
	Brf Lägenheter	0	27 885
	Tvättstuga	103 431	103 508
	Källare	1 644	0
	Entré/trapphus	66 243	12 439
	Lås	17 338	28 679
	VVS	156 776	113 933
	Värmeanläggning/undercentral	13 154	5 993
	Ventilation	0	3 683
	Elinstallationer	54 129	35 636
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 000	0
	Bredband	0	6 925
	Hiss	0	17 914
	Tak	0	8 639
	Balkonger/altaner	0	32 376
	Mark/gård/utemiljö	43 723	0
	Garage/parkering	0	40 853
	Skador/klotter/skadegörelse	44 656	42 774
	Vattenskada	131 409	162 581
		634 503	657 633

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	29 829
	Entré/trapphus	49 000	0
	VVS	0	11 945
	Elinstallationer	32 265	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	20 753
	Fasad	32 376	0
	Mark/gård/utemiljö	570 634	229 846
	Garage/parkering	0	8 616
		684 275	300 989
	Taxebundna kostnader		
	El	456 424	427 194
	Värme	2 730 288	2 896 543
	Vatten	914 811	916 291
	Sophämtning/renhållning	360 529	280 489
	Grovsopor	8 013	9 771
		4 470 065	4 530 288
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	153 842	148 919
	Markhyra/vägavgift/avgäld	495 030	460 890
	Kabel-TV	330 234	179 043
	Bredband	388 200	371 910
		1 367 306	1 160 762
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	404 523	387 413
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 509 637	9 059 409
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	960	1 704
	Medlemsinformation	7 688	9 858
	Tele- och datakommunikation	5 997	8 548
	Inkassering avgift/hyra	6 800	8 600
	Hysesförluster	525	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 500	35 375
	Föreningskostnader	20 407	31 938
	Styrelseomkostnader	4 021	8 740
	Fritids- och trivselkostnader	22 488	22 654
	Förvaltningsarvode	493 772	558 954
	Administration	21 296	51 242
	Korttidsinventarier	212 500	218 672
	Konsultarvode	88 401	99 337
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Föreningsavgifter	76 120	76 120
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	10 190
		997 482	1 142 938

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	493 397	281 200
	Löner	120 000	134 000
	Kostnadsersättningar	0	1 028
	Sociala kostnader	117 754	87 317
		731 151	503 545

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	175 664
	Stamledningar VA K3	146 341	146 341
	Värmesystem K3	100 961	51 280
	Luftbehandlingssystem K3	52 555	52 555
	Fastighetsel inkl. svagström K3	114 654	114 654
	Hissar K3	15 016	15 016
	Utemiljö allmänt K3	100 267	24 928
		1 805 861	1 680 841

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 377 971	88 138 665
	Omklassificering från pågående byggnation	2 260 180	3 308 750
	Årets Nyanskaffningar	0	0
	Årets avyttringar	0	-69 444
	Utgående anskaffningsvärde	93 638 151	91 377 971
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 021 187	-33 340 346
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 805 861	-1 680 841
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 827 048	-35 021 187
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 811 103	56 356 784
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 852 821	1 852 821
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	160 048 000	138 782 000
	Taxeringsvärde mark	56 740 000	51 331 000
		216 788 000	190 113 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	212 000 000	186 000 000
	Lokaler	4 788 000	4 113 000
		216 788 000	190 113 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	16 248 407	992 625
	Nyanskaffningar	17 494 252	18 564 532
	Omklassificeringar till Byggnad	-2 260 180	-3 308 750
		31 482 479	16 248 407
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	628 162	71 566
	Klientmedel hos SBC	5 668 142	3 633 549
	Inkasso	0	500
	Fordringar	0	353 386
		6 296 304	4 059 001
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	196 647	153 142
	Kabel-TV	83 816	82 488
	Upplupna ränteintäkter	7 163	0
	Förvaltningsarvode	63 253	61 530
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 010	87 500
	Bredband	97 125	97 125
		540 014	481 785
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	11 450 995	11 263 984
	Reservering enligt stadgar	488 000	488 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enl årets kostnad	-684 275	-300 989
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	11 254 720	11 450 995

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken; 90405	1,520 %	3 491 250	3 491 250	2023-03-30
Handelsbanken; 209162	0,700 %	1 760 000	2 460 000	2024-10-30
Handelsbanken; 71655	1,150 %	990 019	990 019	2021-01-30
Handelsbanken; 815483	1,680 %	2 985 000	2 985 000	2020-01-30
Handelsbanken; 955041	1,550 %	2 985 000	2 985 000	2021-06-01
Handelsbanken; 130182	1,470 %	7 000 000	7 000 000	2023-09-30
Handelsbanken; 12526	1,550 %	6 947 500	6 947 500	2022-03-30
Handelsbanken; 343878	4,530 %	3 250 000	4 250 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,150 %	0	4 000 000	2019-04-30
Handelsbanken; 36600	2,520 %	2 000 000	2 000 000	2027-07-30
Handelsbanken; 36596	1,100 %	4 000 000	4 000 000	2020-07-30
Handelsbanken; 36597	1,270 %	2 000 000	2 000 000	2021-07-30
Handelsbanken; 36598	1,430 %	5 000 000	5 000 000	2022-07-30
Handelsbanken; 36599	2,150 %	7 000 000	7 000 000	2025-07-30
Handelsbanken; 152832	1,370 %	3 980 000	0	2023-12-30
Handelsbanken; 155776	1,870 %	8 000 000	0	2027-01-30
Handelsbanken; 155775	1,310 %	8 000 000	0	2024-01-30
Handelsbanken; 218314	0,570 %	9 000 000	0	2024-10-30
Handelsbanken; 218315	0,820 %	9 000 000	0	2027-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		87 388 769	55 108 769	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 235 000	-1 700 000	
		77 153 769	53 408 769	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 388 769 kr.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	87 824 000	58 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	45 156	37 658
	Värme	420 896	450 553
	Extern revisor	37 000	37 000
	Förutbetalda intäkter	141 988	0
	Arvoden	15 200	0
	Sociala avgifter	3 300	0
	Ränta	142 587	86 932
	Avgifter och hyror	1 224 902	1 151 096
	Snöröjning	0	14 100
	HSB, VVS	3 267	0
	Securitas, elinstallation	10 833	0
		2 045 129	1 777 340

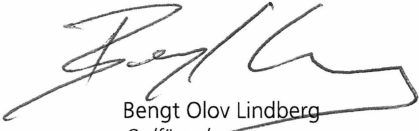
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Planerade större underhållsarbeten:

- Fönsterentreprenören kommer att avsluta etableringen på vår fotbollsplan och etablera sig i Landworks fd lokaler till slutet av 2020. Då slipper vi betala etableringskostnaden för 2020.
- Slutföra sanering, fönsterbyten och planteringar vid höghusen under 2020.
- Byte av fläktar och installation av värmeåtervinning V. Banvägen 12-20.
- Relining i bottenplattan V. Banvägen 12-24 under 2020-21.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 9 / 3 2020



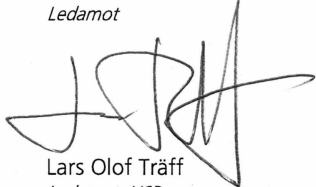
Bengt Olov Lindberg
Ordförande



Leif Folke Blom
Ledamot



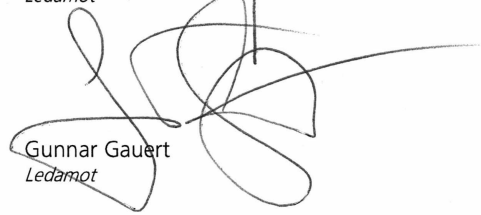
Peter Gunnar Karlsson
Ledamot



Lars Olof Träff
Ledamot, HSB-representant



Jaqueline Elke Marianne Ancorini
Ledamot



Gunnar Gauert
Ledamot



Ann-Charlotte Birgitta Forsman
I egenskap av suppleant istället för Annika Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2020



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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 revisionssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2019 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 19/3 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karl Bertil Blomkvist
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE