



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Spåret

MEDLEM I HSB



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.

Dagordning till föreningsstämma i BRF Spåret Åkersberga 20220511

Föreningstämman genomförs med enbart poströstning. Årsredovisning och poströstningsformulär distribueras i postfacken senast den 26 april. Rösterna räknas och protokoll skrivs den 11 maj.

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens 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 ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och 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 hänskjuta frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Motion om asbestsaneringen på Västra Banvägen 12-20
 - b. Motion om utslagsbackar i tvättstugorna på Västra Banvägen 12-20
25. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 716400-0429

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Org.nr: 716400-0429

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Samtliga i Österåker kommun. Fastigheten ÖSTERÅKER TUNA 3:113 ägs av föreningen. Fastigheten ÖSTERÅKER TUNA 3:145 ägs av föreningen. Fastigheten ÖSTERÅKER TUNA 3:146 ägs av föreningen. Fastigheten ÖSTERÅKER TUNA 3:65 ägs av föreningen. Fastigheten ÖSTERÅKER TUNA 3:69 ägs av föreningen.

Föreningen har sitt säte i Österåker kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	259	20 230
Hysesrätter	5	144
Lokaler	3	637
Parkeringar och garageplatser	282	0

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 38 st 2 rok, 164 st 3 rok, 34 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningens fastighet är byggd 1966 med värdeår 1967.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Österskärs Vägföreningen.
Samfälligheten förvaltar vägförening.
Föreningens andel är 13,11 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 3%.

Föreningens ekonomi

I slutet av 2021 var vår låneskuld 84.1 MKr och snitträntan var 1.29 %. Som framgår av tabellen över planerat underhåll och investeringar har vi behov av en del investeringar under kommande år. Så länge räntenivån för nya lån är låg fortsätter vi strategin med amorteringar (2 MKr/år) av dyra lån och upptag av nya lån med låg ränta vid behov. Vi har pantbrev på sammanlagt 87.8 MKr och räknar med att inte behöva köpa några nya pantbrev.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov.

VB nedan står för Västra Banvägen.

ÅBV nedan står för Åkersbergavägen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Förvaltningsberättelse

Årtal	Ändamål
2021	Spolning av dagvattenbrunnar inom hela föreningen
2021	Byte av belysningsstolpar på gården vid VB 2-8 och ÅBV 1-2
2021	Tvätt av fasadplåtar mot gatusidan vid VB 2-8 och ÅBV 1-2
2021	Relining av avlopp(investering) vid VB 12-24 i bottenplattan
2021	Renovering av ytskikt i de fem tvättstugor på VB 12-20, golv, tak, väggar
2021	Färdigställt området kring VB 12 efter fönsterbytet. Anlagt perenna rabatter och planterat buskar. Åtgärdat skymda områden genom att stammat upp tujor och tagit bort buskar
2021	Underhållsbeskrining av 29 träd inom området
2021	Förbättrat sikten i korsningen VB/ÅBV genom att ta bort buskar
2021	Underhåll av samtliga lekplatser och förbättring av lekstugan VB24
2021	Byte av avbärarräcke och nummerskyltar på parkeringen vid VB 14-20

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Ändamål
2022-2024	Nya lån för nedan listade investeringar kommer att tas upp
2022	Ingen höjning av årsavgifterna planeras
2022-2024	Byte av fläktar, energiåtervinning (investering) vid VB 12-20
2022	Renovering av ytskikt i tvättstugan vid VB 24B
2022	Målning av trapphus vid VB 12-20, BV och källargång
2022	Byte av hänggrännor och stuprör vid VB 2-8, ÅBV 1-2
2022	Putsning av fasadfot vid VB 22-24
2022	Byte av ytskikt på taken mellan VB2/4, 4/6 och 6/8
2022-2023	Översyn av gamla panncentralen vid VB 22
2022-2024	Plantera 2-4 nya träd/år. Eventuellt ersätter de några gamla träd i hela föreningen
2022-2023	Byte av fönster på tvättstugor vid VB 12-20, 24
2022-2023	Rensning av dräneringsledningar utomhus i delar av föreningen
2022-2023	Renovering/byte av hissar(investering) vid VB 12-20
2022-2024	Byte av låssystem i hela föreningen
2022-2024	Inspektion och ev. relining av avlopp(investering) vid VB 2-8, ÅBV 1-2, rören i bottenplattan
2022-2024	Renovering av ytskikt i tre tvättstugor, VB 2-8, ÅBV 1-2
2023	Fastighetsnära insamling av förpackningar i hela föreningen

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28. Föreningsstämman genomfördes med enbart poströstning. Nio stämmofunktionärer närvarade digitalt vid stämman kl 18:00-18:25. Till stämman hade 42 röstberättigade medlemmar inkommit med poströst. Stämman var stängd för utomstående.

Styrelsens sammansättning

Styrelsemedlem

Bengt Olov Lindberg
Gunnar Gauert
Ann-Charlotte Forsman
Gull-Britt Hellström
Leif Blom
Peter Karlsson
Lars Träff
Anton Persson
Monica Sjöberg
Oskar Andersson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Fastighetsansvarig
Ledamot
HSB-ledamot - avgått i januari 2022
HSB-ledamot - tillkommit i mars 2022
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är följande ledamöter Ann-Charlotte Forsman, Gunnar Gauert och suppleanter Oskar Andersson, Monika Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse

Firmatecknare

Bengt Olov Lindberg, Ann-Charlotte Forsman, Gull-Britt Hellström, Peter Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i par enligt stadgar 2017.

Revisorer

Revisorer har varit: Rolf Carlson med Ing-Marie Tillander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Anita Albinsson (ordf.), Gunilla Arefall, Karin Göras.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-08-19.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339 och under året har det tillkommit 48 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 363.

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.

Förvaltningsberättelse

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	179	160	121	284
Skuldsättning, kr/kvm	4 002	4 053	4 157	2 621
Räntekänslighet, %	6%	6%	6%	4%
Energikostnad, kr/kvm	194	200	195	202
Driftskostnad, kr/kvm*	510	515	502	495
Årsavgifter, kr/kvm	707	678	662	655
Totala intäkter, kr/kvm*	743	730	708	702

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	15 616	15 116	14 887	14 762
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 005	1 440	48	4 543
Soliditet %	22%	21%	19%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

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

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

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

Förvaltningsberättelse

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		15 616 200
Rörelsekostnader	-	13 486 483
Finansiella poster	-	1 124 376
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		1 005 341
Planerat underhåll	+	898 567
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 860 173
Årets sparande		3 764 081
Årets sparande per kvm total yta		179

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 732 700	11 480 736	6 549 762	1 439 657
Reservering till fond 2021		980 000	-980 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-898 566	898 566	
Balanserad i ny räkning			1 439 657	-1 439 657
Årets resultat				1 005 341
Belopp vid årets slut	3 732 700	11 562 170	7 907 985	1 005 341

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 989 419
Årets resultat	1 005 341
Reservering till underhållsfond	-980 000
Ianspråktagande av underhållsfond	898 566
Summa till stämmans förfogande	8 913 327

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 913 327
-------------------------	------------------

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

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 616 200	15 352 529
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 584 618	-9 782 038
Övriga externa kostnader	Not 3	-543 393	-442 297
Planerat underhåll		-898 567	-261 984
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-599 732	-597 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 860 173	-1 662 951
Summa rörelsekostnader		-13 486 483	-12 746 324
Rörelseresultat		2 129 717	2 606 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 922	47 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 128 297	-1 214 348
Summa finansiella poster		-1 124 376	-1 166 548
Årets resultat		1 005 341	1 439 657

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	103 628 920	55 148 152
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 636 370	48 006 654
		<u>108 265 290</u>	<u>103 154 806</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 265 790</u>	<u>103 155 306</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		41 091	45 032
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 545 990	1 048 536
Övriga fordringar	Not 10	46 140	625 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	533 727	569 825
		<u>3 166 948</u>	<u>2 289 352</u>
Kassa och bank	Not 12	268 884	5 270 717
Summa omsättningstillgångar		<u>3 435 832</u>	<u>7 560 068</u>
Summa tillgångar		<u>111 701 623</u>	<u>110 715 374</u>

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 732 700	3 732 700
Yttre underhållsfond		<u>11 562 170</u>	<u>11 480 736</u>
		15 294 870	15 213 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 907 985	6 549 762
Årets resultat		<u>1 005 341</u>	<u>1 439 657</u>
		8 913 327	7 989 419
Summa eget kapital		<u>24 208 197</u>	<u>23 202 855</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>72 476 462</u>	<u>74 634 706</u>
		72 476 462	74 634 706
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 647 500	10 576 981
Leverantörsskulder		611 509	440 470
Skatteskulder		35 481	1 875
Fond för inre underhåll		141 933	143 458
Övriga skulder	Not 15	14 549	3 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 565 992</u>	<u>1 711 729</u>
		15 016 964	12 877 813
Summa skulder		87 493 426	87 512 519
Summa eget kapital och skulder		<u>111 701 623</u>	<u>110 715 374</u>

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 005 341	1 439 657
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 860 173	1 662 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 865 515	3 102 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	619 857	-70 760
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 068 632	-2 754 572
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 554 004	277 275
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 970 658	-16 524 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 970 658	-16 524 175
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 087 725	-2 177 082
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 087 725	-2 177 082
Årets kassaflöde	-3 504 379	-18 423 981
Likvida medel vid årets början	6 319 253	24 743 234
Likvida medel vid årets slut	2 814 874	6 319 253

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

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 557 564 kr.

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 759 953	14 254 152
	Individuell mätning el	0	9 834
	Hyror	811 328	832 038
	Övriga intäkter	44 919	256 506
	Bruttoomsättning	<u>15 616 200</u>	<u>15 352 529</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	1 730 801	1 811 079
	Reparationer	870 571	791 231
	El	428 405	440 650
	Uppvärmning	2 977 285	2 444 214
	Vatten	1 157 806	1 315 871
	Sophämtning	519 693	588 442
	Fastighetsförsäkring	242 827	196 647
	Kabel-TV och bredband	663 054	682 315
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	425 761	417 991
	Förvaltningsarvoden	513 157	598 569
	Tomträttsavgäld	0	495 030
	Övriga driftkostnader	55 257	0
		<u>9 584 618</u>	<u>9 782 038</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	22 500	30 244
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	60 558	108 048
	Administrationskostnader	347 964	124 510
	Extern revision	36 250	37 250
	Konsultkostnader	0	60 000
	Medlemsavgifter	76 120	82 245
		<u>543 393</u>	<u>442 297</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	364 593	362 600
	Revisionsarvode	10 000	12 000
	Övriga arvoden	14 000	14 000
	Löner och övriga ersättningar	126 090	120 504
	Sociala avgifter	84 050	87 169
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	799	581
		<u>599 732</u>	<u>597 054</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	893	0
	Övriga ränteintäkter	3 029	47 800
		<u>3 922</u>	<u>47 800</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 126 045	1 213 862
	Övriga räntekostnader	2 252	486
		<u>1 128 297</u>	<u>1 214 348</u>

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	91 785 330	91 785 330
Anskaffningsvärde mark	1 852 821	1 852 821
Årets investeringar	50 340 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 979 092	93 638 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-38 489 999	-36 827 048
Årets avskrivningar	-1 860 173	-1 662 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 350 172	-38 489 999
Utgående bokfört värde	103 628 920	55 148 152
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	212 000 000	212 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 788 000	4 788 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	160 048 000	160 048 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	56 740 000	56 740 000
Summa taxeringsvärde	433 576 000	433 576 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	48 006 654	31 482 479
Årets investeringar	6 970 658	16 524 175
Omklassificering till byggnad	-50 340 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 636 370	48 006 654
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	0
Årets investeringar	0	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	46 140	84 945
Momsavräkning	0	1 234
Skattefordran	0	539 779
	46 140	625 958
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	522 288	565 911
Upplupna intäkter	11 439	3 915
	533 727	569 825

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

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	31 165	3 028 726
Handelsbanken	237 718	322 038
Nordea	1	1
Övriga bankkonton	0	1 919 951
	268 884	5 270 717

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	12526	1,55%	2022-03-30	6 647 500	300 000
Stadshypotek AB	130182	1,47%	2023-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	152832	1,37%	2023-12-30	3 980 000	0
Stadshypotek AB	155775	1,31%	2024-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	155776	1,87%	2027-01-30	6 400 000	800 000
Stadshypotek AB	209162	0,70%	2024-10-30	1 760 000	0
Stadshypotek AB	218314	0,57%	2024-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	218315	0,82%	2027-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	239264	1,18%	2027-12-30	2 686 500	0
Stadshypotek AB	273449	1,31%	2028-06-01	3 233 750	0
Stadshypotek AB	285850	1,21%	2030-07-30	3 973 800	0
Stadshypotek AB	334502	0,86%	2026-01-30	990 019	0
Stadshypotek AB	36598	1,43%	2022-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	36599	2,15%	2025-07-30	5 600 000	700 000
Stadshypotek AB	36600	2,52%	2027-07-30	1 600 000	200 000
Stadshypotek AB	373934	0,83%	2026-06-01	3 761 143	0
Stadshypotek AB	387653	0,85%	2026-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	90405	1,52%	2023-03-30	3 491 250	0
				84 123 962	2 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 74 123 962

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 72 476 462

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 87 824 000 87 824 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	11 647 500	10 576 981
	11 647 500	10 576 981

HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 15 Övriga skulder		
Momsskuld	11 249	0
Källskatt	3 300	3 300
	14 549	3 300
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	120 220	131 334
Förutbetalda hyror och avgifter	1 323 574	1 107 508
Övriga upplupna kostnader	1 122 198	472 887
	2 565 992	1 711 729

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Vår HSB-ledamot Lars Träff avgick under januari månad 2022. Ny HSB-ledamot blev Anton Persson. Han tillkom i styrelsen i mars 2022.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bengt Olov Lindberg

.....
Gunnar Gauert

.....
Ann-Charlotte Forsman

.....
Gull-Britt Hellström

.....
Peter Karlsson

.....
Leif Blom

.....
Anton Persson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Rolf Carlson

.....
Joakim Häll
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Carlson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT OLOV LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 10:13:36



ANN-CHARLOTTE FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 13:56:04



PETER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 10:38:31



GUNNAR GAUERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 06:10:16



LEIF BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 11:44:09



GULL-BRITT HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 20:09:58



ANTON PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 06:07:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 12:49:56



ROLF CARLSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 08:27:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 12:49:47



ROLF CARLSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 08:33:03



Förslag gällande arvoden till föreningsvalda styrelseledamöter, internrevisorer och flaggansvarig

Styrelsearvoden

Valberedningen föreslår att styrelsearvodet är oförändrat med 362 600 kr under verksamhetsåret att fritt fördelas inom styrelsen utifrån ansvar och arbetsuppgifter.

Internrevisorsarvoden

Valberedningen föreslår att internrevisorsarvodet är oförändrat med 10 000 kr under verksamhetsåret att fritt fördelas bland internrevisorerna.

Annan ekonomisk ersättning

Valberedningen föreslår att arvodet till flaggansvarig är oförändrat med 4 000 kr under verksamhetsåret.



Anita Albinsson (ordf)



Gunilla Arefall



Karin Göras

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen har träffat samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen och styrelsens sammansättning är bra. Flera ledamöter uttryckte att de digitala styrelsemötena fungerat bra men att de såg fram emot när man börjar med fysiska möten igen.

Ledamot Gunnar Gauert har avböjt omval.

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av högst sju ledamöter och högst två suppleanter. Av dessa utses en ledamot av HSB.

Ledamöter med ett års kvarstående mandattid (tom stämman 2023)

Bengt Lindberg, Västra Banvägen 12

Leif Blom, Åkersbergavägen 1B

Peter Karlsson, Västra Banvägen 22A

Gull-Britt Hellström, Västra Banvägen 14

Förslag till omval av ledamot för två år (tom stämman 2024)

Ann-Charlotte Forsman, Västra Banvägen 6A

Förslag till nyval av ledamot för två år (tom stämman 2024)

Hans Huzelius, Västra Banvägen 8B

Förslag till omval av suppleant för ett år (tom stämman 2023)

Oskar Andersson, Västra Banvägen 14

Monika Sjöberg, Västra Banvägen 18

Val av revisorer

Rolf Carlsson, internrevisor och Ing-Marie Tillander, suppleant har avböjt omval.

Valberedningen föreslår att revisorerna består av två ordinarie och en suppleant. Av dessa utses en revisor av HSB.

Förslag på nyval av internrevisor för ett år (tom stämman 2023)

Anna Molin, Västra Banvägen 8B

Förslag på nyval av suppleant för ett år (tom stämman 2023)

Therese Ezelius, Västra Banvägen 12



Anita Albinsson (ordf)



Gunilla Arefall



Karin Göras

Till BRF Spårets årsstämma 2022

Motion

Angående Asbestsaneringen Västra Banvägen 12-20

En omfattande asbestsanering genomfördes inför fönsterbytet i våra hus. Alla väggar i anslutning till fönster tycktes bli sanerade

Enligt min uppfattning var det endast fönster vid balkongerna som hade förekomst av asbest.

Efter att saneringen var genomförd och tejpingen av fönster var borttagen var det tillåtet att öppna fönstren. På alla fönster förutom fönster mot balkongen fanns ett tjockt lager med damm. Vid fråga till FMS var det inga problem att öppna alla fönster. Av det drar jag slutsatsen att någon förekomst av asbest inte var aktuell vid dessa fönster.

med anledning av ovanstående anser jag

att: styrelsen redovisar resultatet av asbestbesiktningen samt redogör för vem som utförde besiktningen.

Åkersberga den 2022-02-23

Åke Sikström
Lägenhet 142

Styrelsens förslag: Styrelsen anser att motionen är besvarad genom nedanstående beskrivning och protokoll.

Anmärkning: styrelsen är alltid öppen för att besvara frågor och funderingar från medlemmar löpande under arbetsåret via t.ex. e-mail och på vår hemsida.

Bakgrund

Problemet med asbestskivorna mellan våningsplanen anmäldes vid byggmöte 11 efter att entreprenören tog bort innerväggen under ett fönster hos Monica Sjöberg, vår föreningsvärd, pga fuktskada på väggen. Dom upptäckte då att asbestskivan som använts som isolering var fäst i fönsterramen och att skivan måste tas bort för att fönstret skulle kunna bytas.

Entreprenören gjorde då två provmonteringar på hus 16 och upptäckte att samma problem fanns där. Alla dessa tester övervakades av vår besiktningsman Peter Segerlund, HSB.

Att FMS sade att dammet inte var farligt berodde säkert på att det var vanligt byggdamm utan asbest eftersom asbestskivorna varsamt demonterades av saneringsfirman utan att de bröts sönder och bildade damm.

Nedanstående är utdrag ur protokoll från byggmöte 14 den 5 februari 2019

Förkortningar nedan

BM står för byggmöte

E är entreprenören

MS är Monica Sjöberg

PS är Peter Segerlund, vår besiktningsman från HSB

B är beställaren, dvs föreningen genom ordföranden Bengt Lindberg

Protokollet är fört av PS

BM10:

Med anledning av provtagning av fog i höghus mot tegelfasad på 16-20 skall Asbestsanering utföras.

E kontaktar saneringsfirma för offert.

E skall ta in offert från 3st saneringsfirmor.

BM11:

Efter kontroll hos MS Vbv 18 har det noterats att det finns asbestskivor bakom plåtar samt asbest i kitt på balkongdörr samt intilliggande fönster. Ytterligare kontroll skall göras

E har tillgång till lägenhet Vbv 20 bv för kontroll och provmontage fönster. E kommer även att demontera plåtar på Vbv 16 våning 1 för kontroll av skivor, för detta arbete kommer ställning att monteras.

E återkommer med tidsuppgifter för kommande kontroller.

PS skall kallas och närvara vid samtliga kontroller.

BM12: Kontroll och dokumentering av utfackningsväggar har utförts 20181129.

BM12: E tar fram pris samt planering på arbetsbeskrivning

utfackningsväggar daterad 2018-12-03. E skickar beskrivning till B samt PS.

BM14:

Arbete med sanering och utfackningsväggar kommer utföras enligt arbetsbeskrivning samt tidplan upprättad av E.

Bilaga 5

Till Brf Spårets årsstämma 2022

Motion

Angående brister i tvättstugorna

En uppfräschning av tvättstugorna Västra Banvägen 12-20 har utförts under 2021. Tyvärr monterades utslagsbackarna bort vilket medför att vi inte har någonstans att fylla på vatten för att torka golven. Inte heller finns någonstans att hälla ut vattnet efter avtorkning av golven.

Det har sagts mig att vi ska använda bänken som är avsedd för blötläggning och handtvätt för att hämta vatten och även tömma skurvatten.

Hade det varit en arbetsplats och att en skyddsrand genomförts skulle det bli en anmärkning på denna förändring eftersom bänken är för hög så att korta personer inte har möjlighet att använda bänken till att tömma ut smutsvatten.

Med anledning av ovanstående föreslås årsstämman besluta

att: utslagsbackarna med vattenledningar återmonteras så att alla har möjlighet att städa tvättstugan efter sig.

Åkersberga den 2022-02-23

Åke Sikström
Lägehet 142

Styrelsens svar, Bakgrund: Motivet till att ta bort utslagsbackarna i tvättstugorna på Västra Banvägen 12-20 var ekonomiskt. På så sätt slapp vi kostnaden för rörinfodring av ett antal meter avloppsledningar, samt kostnaden för arbeten i skrubben där utslagsbacken finns. Besparingen blev ca 10 000 kr per hus.

Vatten kan vid behov försiktigt tömmas direkt i golvbrunnen under bänken, och hinken skulle kunna fyllas från slang som monteras på kranen på väggen bredvid bänken i tvättstugan.

I de två grovtvättstugorna samt tvättstugorna på Åkersbergavägen 1-2 samt Västra Banvägen 4 och 24B finns inga utslagsbackar och där har det fungerat bra ändå.

Styrelsens förslag:

Alternativ 1: Ingen åtgärd

Alternativ 2: Montera slang på lämplig kran i tvättstugan för påfyllnad av hink som står på golvet.



Fullmakt

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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor