2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Spåret i Åkersberga



sbc

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2006-09-07 hos Bolagsverket.

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

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

Styrelsen

Björn Forss	Ordförande
Oskar Andersson	Vice ordförande
Jacqueline Ancorini	Kassör
Niclas Holst	Ledamot
Armin Kopsch	Ledamot
Helene Osagie	Ledamot, HSB-representant
Marianne Forss	Suppleant
Monica Sjöberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Oskar Andersson, Rolf Englund, Marianne Forss, Niclas Holst, Armin Kopsch, Ingrid Roslund och Monica Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision AB
Rolf Englund	Ordinarie Intern	Föreningsvald
Ingrid Roslund	Suppleant Intern	Föreningsvald

Valberedning

Karin Göras	
Christer NG Lefrell	Sammankallande
Ing Marie Tillander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

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.

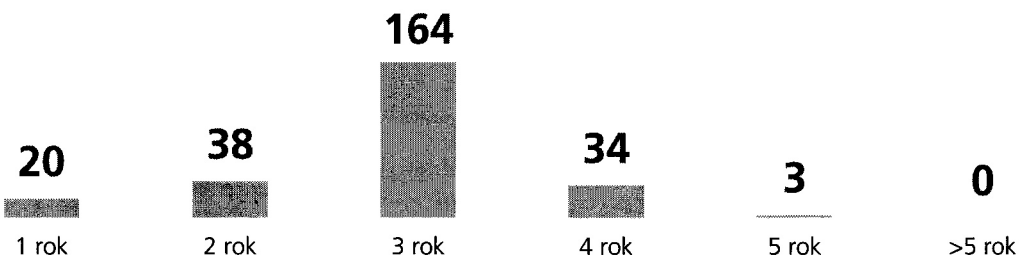
Fastigheternas värdeår är 1967.

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, samt 18 garage och 275 parkeringsplatser. I lokalerna bedrivs förskoleverksamhet.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2016 - 2017	V:a Banv. 22-24
Ledbelysning	2016	Trapphusen
Balkonginglasning SL	2016	Bullerskydd enl. SL besiktning
Mossbekämpning	2016	I hela föreningen
Byte av 4 fläktar och renovering	2016	
Hissrenovering	2016	V:a Banv. 12-14
Radiatorventiler bytt	2016	V:a Banv. 14
Byte av värmeväxlare	2016	
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2016	I hela föreningen
Besiktning & åtgärd lekplatser	2016	I hela föreningen
Byte av fönster	2016 - 2017	V:a Banv. 22-24
Bytt ut & renoverat motorer	2016	I ventilationssystemet
Tvätt, målning av entréer	2016	I hela föreningen
Radonmätning & åtgärd	2016 - 2017	V:a Banv. 2A - 8B
Inventering & besiktning	2016	Fönster V:a Banv. 22-24
Prissättning & kartläggning av förråden	2015 - 2016	I hela föreningen

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av fasad och balkonger	2017	I hela föreningen
Tvättning av fasader	2017	Alla låghus
Planering av trädgård	2017	I hela föreningen
Radonmätning	2017	Lägenheter i markplan
Nyplantering av buskar & blommor	2017	Innegården V:a Banv. 2 - 8, Åkersbergav. 2 ABC
OVK – obligatorisk ventilationskontroll	2017	Våren 2017
Översyn av undercentral	2018	8 st
Fönsterbyte	2018	V:a Banv. 12-20
Renovering	2018	Tvättstugor
Översyn av hängrännor	2019	I hela föreningen

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Epin Entreprenad AB
Bredband	Bredbandsbolaget/Teknik Byrån
TV	Elpa
Drift	Epin Entreprenad AB
Administrativ Förvaltning	HSB
Hissar (reparation)	Kone Hissar AB
Årlig inspektion hissar	Inspekta AB
Jourmontör	Securitas AB
Städning fastighet	Ojas Fönsterputs & Städ AB
Markskötsel	Epin Entreprenad 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	Greennlog System
Förvaltning	HSB
Föreningsvärd	HSB
Fastighetsförsäkring	Protector

Övrig information
Fortsatta diskussioner har pågått mellan föreningen och Österåkers kommun rörande kommunens önskan att köpa den del av Järnvägsparken som Brf Spåret äger i dag. Kommunen har även framfört att man vill ta tillbaka de parkeringsytor som föreningen arrenderat.

Arrendet för inhägnad parkering är uppsagt till 2018.

Förslag till nya stadgar är framtagna till årets stämma. En extra stämma för beslut om nya stadgar kommer att äga rum under hösten.

Föreningen har anställt en medlem i Brf Spåret som föreningsvärd.

Nya avtal gällande drift, fastighets- och markskötsel ska upphandlas 2017.

Höjning av avgifter på grund av se "händelser efter verksamhetsåret"

Fotograf till årsredovisningens omslagsbild är Örjan Nygren.

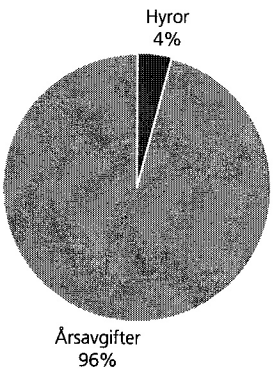
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

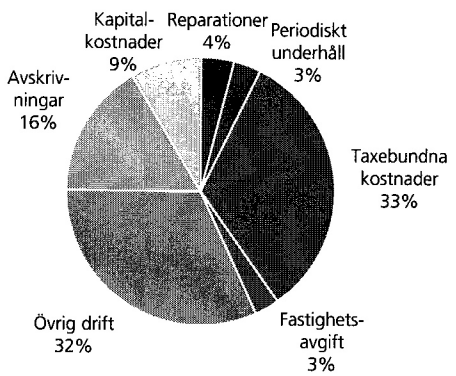
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 128 489**	**3 944 283**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 710 792	13 272 357
Finansiella intäkter	836	948
Minskning kortfristiga fordringar	231	11 246
Ökning av långfristiga skulder	2 300 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	42 720	0
	16 054 578	**13 284 551**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 490 085	11 189 120
Finansiella kostnader	1 087 717	1 180 999
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 518 874	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 722 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 726
	15 096 676	**14 100 344**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 086 392**	**3 128 489**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**957 903**	**-815 794**

*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 1 268 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

FMS Bygg - byte av fönster på V:a Banv. 22-24

Miljöbelysning Sweden AB - byte till LED-belysning i allmänna utrymmen

Schneider Electric B.Sweden AB - på V:a Banv. 14 har termostatventiler bytts

Måleri Allsvenska AB - målning av alla entrépartier, garageportar, dörrar till cykelrummet och förråd

TIA Waxholm AB - besiktning av lekparker

Oskar - återkommande brandrondering

Epin - byte av cirkulationspump i panncentralen på Åkersbergav. 2A

Reventor AB - radonmätning i 15 st lägenheter

Överblivna cyklar har samlats in och förvaras i 6 mån i panncentralen.

Ang. Centrumbygge/Park - fortgående dialog med kommunen angående mark som föreningen år 1991 bytte till sig

Nya trivselregler utdelade

Styrelserummet har målats om och har fått nya möbler

Gårdsfest

Arrenderade p-platser i inhägnad är uppsagda av kommunen

Garageplatser är uppsagda och villkorsändrade

Nya papperskorgar utsatta i område

Rinaldo - byte av 3 st värmeväxlare

MK Contruction - byte av 4 fläktar och renovering av några

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelser under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 339 st
Tillkommande medlemmar: 30 st
Avgående medlemmar: 30 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 339 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	629	617	618	606
Hyror/m² hyresrättsyta	528	208	208	224
Lån/m² bostadsrättsyta	1 849	1 741	1 824	1 905
Elkostnad/m² totalyta	21	19	22	23
Värmekostnad/m² totalyta	132	125	115	121
Vattenkostnad/m² totalyta	33	32	29	27
Kapitalkostnader/m² totalyta	52	57	69	82
Soliditet (%)	30	29	29	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 076	-243	1 695	-1 633
Nettoomsättning (tkr)	13 711	13 271	13 283	13 050

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	12 436 113	488 000	-1 036 377	12 984 490
S:a bundet eget kapital	**16 168 813**	**488 000**	**-1 036 377**	**16 717 190**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	133 231	-488 000	792 959	-171 728
Årets resultat	1 075 620	1 075 620	243 418	-243 418
S:a fritt eget kapital	**1 208 850**	**587 620**	**1 036 377**	**-415 146**
S:a eget kapital	**17 377 663**	**1 075 620**	**0**	**16 302 044**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 075 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	621 231
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 000
summa balanserat resultat	**1 208 851**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	407 301
att i ny räkning överförs	**1 616 152**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 710 792	13 270 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 614
Summa rörelseintäkter		**13 710 792**	**13 272 357**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 015 664	-9 647 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 142 990	-1 226 057
Personalkostnader	Not 6	-331 431	-315 902
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 058 207	-1 146 605
Summa rörelsekostnader		**-11 548 292**	**-12 335 724**
RÖRELSERESULTAT		**2 162 501**	**936 633**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		836	948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 087 717	-1 180 999
Summa finansiella poster		**-1 086 881**	**-1 180 051**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 075 620**	**-243 418**
ÅRETS RESULTAT		**1 075 620**	**-243 418**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 562 855	51 855 116
Pågående byggnation	Not 9	2 752 928	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 315 783**	**51 855 116**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**54 316 283**	**51 855 616**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 417 400	1 758 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	304 942	308 774
Summa kortfristiga fordringar		**3 722 343**	**2 067 856**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		759 898	1 456 713
Summa kassa och bank		**759 898**	**1 456 713**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 482 240**	**3 524 568**
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 798 524**	**55 380 184**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	12 436 113	12 984 490
Summa bundet eget kapital		**16 168 813**	**16 717 190**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		133 231	-171 728
Årets resultat		1 075 620	-243 418
Summa fritt eget kapital		**1 208 850**	**-415 146**
SUMMA EGET KAPITAL		**17 377 663**	**16 302 044**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 872 500	34 572 500
Summa långfristiga skulder		**36 872 500**	**34 572 500**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 700 000	1 700 000
Leverantörsskulder		1 047 291	1 025 708
Skatteskulder		448	0
Övriga skulder		168 752	193 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 631 869	1 586 082
Summa kortfristiga skulder		**4 548 361**	**4 505 641**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 798 524**	**55 380 184**

Tilläggsupplysningar

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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Stomme och grund	90 år	-
Yttertak	63 år	-
Fasad/balkonger	59 år	-
Fönster/dörrar/portar	63 år	-
Stomkomplettering förening	50 år	-
Stomkonplettering medlem	50 år	-
Stamledningar VA	90 år	-
Värmesystem	15-50 år	-
Luftbehandlingssystem	53 år	-
Fastighetsel inkl. svagström	59 år	-
Hissar	53 år	-
Sekundärbyggnader	50 år	-
Utemiljö allmänt	50 år	-
Byggnader	-	92 år
Tvättstuga	-	5 år
Stambyte	-	50 år
Bredband	-	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	12 419 440	12 170 981
Årsavgifter - bortfall	0	-20 772
Årsavgifter - lokaler	708 328	694 440
Hyror lokaler	16 917	6 657
Hyror parkering	426 522	292 473
Hyror garage	116 101	114 538
Parkering	23 333	12 500
Öresutjämning	151	-74
	13 710 792	**13 270 743**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	1 614
	0	**1 614**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	258 013	254 451
Fastighetsskötsel beställning	37 763	62 863
Fastighetsskötsel gård entreprenad	371 698	366 435
Fastighetsskötsel gård beställning	52 761	457 063
Snöröjning/sandning	119 849	82 421
Städning entreprenad	320 700	283 984
Städning enligt beställning	26 313	0
Hissbesiktning	5 885	5 719
Myndighetstillsyn	10 875	9 100
Bevakning	0	2 861
Gård	7 813	33 014
Serviceavtal	201 015	179 889
Förbrukningsmateriel	8 941	30 301
Störningsjour och larm	3 049	0
Fordon	3 098	1 250
	1 427 771	**1 769 351**

Not 4 fortsättning	**2016**	**2015**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	8 248
Tvättstuga	33 184	30 403
Entré/trapphus	0	4 579
Lås	37 715	20 517
VVS	16 213	80 433
Värmeanläggning/undercentral	0	67 786
Ventilation	40 099	26 786
Elinstallationer	9 072	29 856
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 716	1 200
Hiss	36 826	4 447
Tak	0	56 250
Fönster	3 096	0
Mark/gård/utemiljö	20 188	5 571
Garage/parkering	7 325	16 530
Skador/klotter/skadegörelse	7 413	7 591
Vattenskada	193 604	344 895
Övrigt	80 573	401 109
	493 024	**1 106 201**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	906 203
Entré/trapphus	264 551	0
VVS	0	83 674
Elinstallationer	142 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	46 500
	407 301	**1 036 377**
Taxebundna kostnader		
El	434 737	398 913
Värme	2 757 106	2 599 946
Vatten	696 652	661 802
Sophämtning/renhållning	281 920	510 540
Grovsopor	0	61 126
	4 170 416	**4 232 327**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	138 604	134 162
Markhyra/vägavgift/avgäld	461 890	461 890
Kabel-TV	543 816	543 816
Bredband	3 300	3 300
	1 147 610	**1 143 168**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**369 542**	**359 737**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**8 015 664**	**9 647 161**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Medlemsinformation	7 517	675
Tele- och datakommunikation	110 125	62 937
Juridiska Åtgärder	24 401	0
Inkassering avgift/hyra	4 250	3 150
Övriga förluster	25	0
Revisionsarvode extern revisor	39 250	34 375
Föreningskostnader	19 433	9 694
Styrelseomkostnader	4 982	2 611
Fritids- och trivselkostnader	17 105	29 547
Förvaltningsarvode	553 417	578 975
Förvaltningsarvoden övriga	191 000	163 467
Administration	16 969	17 954
Korttidsinventarier	20 903	3 494
Konsultarvode	51 924	237 488
Föreningsavgifter	71 500	71 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 190	10 190
	1 142 990	**1 226 057**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	275 250	268 500
Kostnadsersättningar	122	0
Sociala kostnader	56 059	47 402
	331 431	**315 902**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	0	253 321
Stomme och grund K3	956 309	0
Yttertak K3	63 161	0
Fasader/balkonger K3	80 932	0
Fönster/dörrar och portar K3	78 320	0
Stomkomplettering förening K3	159 167	0
Stomkomplettering medlem K3	238 750	0
Stamledningar VA K3	146 341	0
Värmesystem K3	124 620	0
Luftbehandlingssystem K3	52 555	0
Förbättringar	0	893 284
Fastighetsel inkl. svagström K3	114 654	0
Hissar K3	15 016	0
Sekundärbyggnader K3	15 917	0
Utemiljö allmänt K3	12 464	0
	2 058 207	**1 146 605**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	81 505 695	81 505 695
Nyanskaffningar	1 765 946	0
Utgående anskaffningsvärde	**83 271 641**	**81 505 695**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-29 650 579	-28 503 974
Årets avskrivningar enligt plan	-2 058 207	-1 146 605
Utgående avskrivning enligt plan	**-31 708 786**	**-29 650 579**
Planenligt restvärde vid årets slut	**51 562 855**	**51 855 116**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 922 265	1 922 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 782 000	120 016 000
Taxeringsvärde mark	51 331 000	47 764 000
	190 113 000	**167 780 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	186 000 000	164 000 000
Lokaler	4 113 000	3 780 000
	190 113 000	**167 780 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2016-12-31	2015-12-31
Fönsterbyte	2 752 928	0
	2 752 928	**0**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Insats HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Kundfordringar	20 000	0
Skattekonto	70 906	77 548
Skattefordran	0	9 357
Klientmedel hos SBC	3 326 494	1 671 777
	3 417 400	**1 758 682**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Försäkring	142 214	0
Kabel-TV	135 954	135 954
Förvaltningsarvode	0	81 720
Bostadsrätterna	10 190	10 190
Tele & Datakommunikation	0	31 250
Förvaltningsarvoden övriga	0	33 597
Serviceavtal	16 584	16 063
	304 942	**308 774**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Vid årets början	12 984 490	11 951 859
Reservering enligt stadgar	488 000	1 392 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enl årets kostnad	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 036 377	-359 369
Vid årets slut	**12 436 113**	**12 984 490**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	5,270 %	4 375 000	5 075 000	2018-06-30
Handelsbanken	1,990 %	2 985 000	2 985 000	2019-10-30
Handelsbanken	1,390 %	992 500	992 500	2018-01-30
Handelsbanken	1,680 %	2 985 000	2 985 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,550 %	2 985 000	2 985 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,810 %	7 000 000	7 000 000	2018-12-01
Handelsbanken	2,170 %	7 000 000	7 000 000	2017-07-30
Handelsbanken	4,530 %	6 250 000	7 250 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,150 %	4 000 000	0	2019-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		**38 572 500**	**36 272 500**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 700 000	-1 700 000	
		36 872 500	**34 572 500**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 072 500 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av LED-lampor på våra gångvägar under 2017

FMS Bygg AB - resterande fönster V.a Banv. 22-24

Obligatorisk ventilationskontroll - OVK besiktning

Undercentral - värmeväxlare

Planering gårdsplantering

Mälardalens Fasad & Balkong - besiktning

Radonåtgärder 5 st lägenheter

Ny investering av P-platser

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
El	42 129	38 794
Värme	328 962	301 748
Extern revisor	37 000	34 000
Förutbetalda intäkter	16 667	0
Arvoden	0	33 000
Sociala avgifter	0	5 398
Ränta	22 898	25 209
Avgifter och hyror	1 184 213	1 125 058
Fastighetsskötsel gård beställning	0	22 875
	1 631 869	**1 586 082**

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 13 / 3 2017

Björn Forss
Ordförande

Oskar Andersson
Vice ordförande

Jacqueline Ancorini
Kassör

Niclas Holst
Ledamot

Armin Kopsch
Ledamot

Helene Osagie
Ledamot, HSB-representant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2017

Jörgen Götehed
Extern revisor
BoRevision AB

Rolf Englund
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 14/3 2017

Jörgen Götehed
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor