

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
HSB Spåret i Åkersberga



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 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 2017-09-21 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

Bengt Lindberg	Ordförande
Oskar Andersson	Vice ordförande
Jaqueline Ancorini	Kassör
Martina Spång	Sekreterare
Dick Ejeklint	Ledamot
Ann-Charlotte Forsman	Ledamot
Peter Karlsson	Ledamot
Helene Osagie	Ledamot, HSB-representant
Gunnar Valfrid Vallberg	Ledamot

Gunnel Brunnberg	Suppleant
Anna Molin	Suppleant
Monica Sjöberg	Suppleant



**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Jaqueline Ancorini, Oskar Andersson, Gunnel Brunnberg, Anna Molin, Helene Osagie, Martina Spång och Gunnar Vallberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision AB
Christer Lefrell	Ordinarie Intern	
Gunilla Arefall	Suppleant Intern	

**Valberedning**

Johan Elg	Sammanställande
Ruben Röstlund	
Ing-Marie Tillander	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-29 med anledning av stadgar och p-platser.

Extra föreningsstämma hölls 2017-08-16 med anledning av p-platser och försäljning av mark 3/144.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

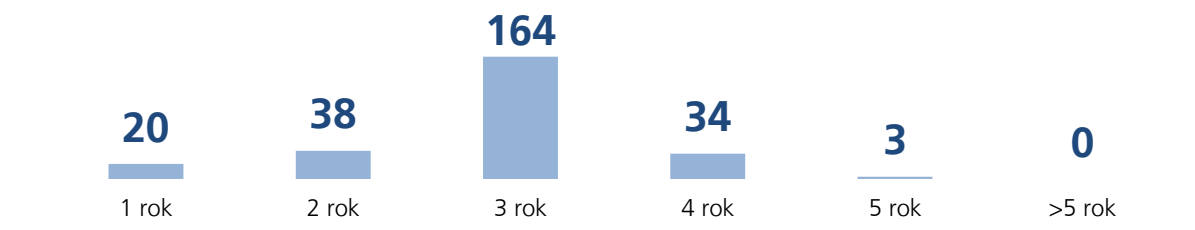
Fastigheternas värdeår är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 866 m<sup>2</sup>, varav 20 229 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 637 m<sup>2</sup> 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 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensat soprum för uthyrning	2017	
Filmning och spolning av avlopp	2017	V:a Banvägen 2-24
Översyn av undercentral	2017	8 st
Städat gemensamma lokaler	2017	
Byte portkod dosor	2017	ca 5 st
Byte LED lampor utomhus	2017	
Fällt träd	2017	I hela föreningen
Fräst stubbar	2017	I hela föreningen
Byte av värmeväxlare	2017	V:a Banvägen 16
SL, bullerdämpande åtgärder	2017	V:a Banvägen 12-18
Renoverat motorer	2017	I ventilationssystemet
Besiktning av fasad och balkonger	2017	I hela föreningen
OVK - ventilationskontroll	2017	Våren 2017
Nyplantering av buskar och blommor	2017	Innergården V:a Banvägen 2-8 Åkersbergav. 2 ABC
Byte av fönster	2016 - 2017	V:a Banvägen 22-24
Radonmätning och åtgärd	2016 - 2018	V:a Banvägen 2 A – 8 B. Montage av radonfläktar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentraler för värme	2018	8 st
Fönsterbyte	2018	V:a Banvägen 2-20, Åkersbergav. 1-2
Byte av fläktar	2018	V:a Banvägen 22-24, 5 st
Byte eller relining av avlopp	2019	Avloppsroren i bottenplattan
Översyn och ev. byte av hängrännor	2019	V:a Banvägen 2-10, Åkersbergav. 1-2
Byte av fläktar	2019	V:a Banvägen 12-20
Dränering	2019	I hela föreningen
Renovering av ytskikt	2019	Tvättstugor
Byte av fläktar	2020	V:a Banvägen 2-10, Åkersbergav. 1-2
Byte av låssystem	2021	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	HSB och EPIN
Bredband	Bredbandsbolaget/Teknik Byrån
TV	Elpa
Drift	HSB och EPIN
Adm. Förvaltning	HSB
Hissar (reparation)	Kone Hissar AB
Årlig inspektion hissar	Inspekta AB
Jourmontör	Securitas AB tom 31/3 2017 sedan HSB
Städning fastighet	Ojas Fönsterputs & Städ AB
Markskötsel	SBC och EPIN
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	Greenlog S t.o.m. 30/6 2017, därefter i egen regi
Förvaltning	HSB
Föreningsvärd	Anställd Monica Christina Sjöberg
Fastighetsförsäkring	Protector
Snöskottning yttertak	Hacksta Bleck & Plåt AB
Snöröjning	SBC

## Övrig information

- Föreningen har antagit nya stadgar (HSB:s normalstadgar 2011).
- Tecknat 3-årigt miljöinriktat elavtal med Eon.
- Genomgång och rensning av gemensamma utrymmen (källargångar, cykelrum etc.).
- De gamla sopnedkastrummen i varje fastighet rensade och delvis uthyrda till boende.
- Tecknat avtal om snö- och halkröjning.
- Avskaffat containern i grovsopparaget.
- Anordnat en sommargårdsfest.
- Månadsvisa informationsblad som har delats ut/satts upp i trapphusen.
- Anställt föreningsvärd som finns tillgänglig dagtid via telefon och mejl samt en gång i veckan i föreningslokalen.

Fotograf till årsredovisningens omslagsbild är Örjan Nygren.

Uppdrag från tidigare föreningsstämmor:

Årsmötet 2017-04-24	Åtgärd
Motion 1, Översyn av fläktar och fönster	Fläktarna byts fortlöpande med början 2018 Fönster och balkongdörrar byts 2018-2019
Motion 3, Digitaliserad dokumenthantering	Styrelsens löpande hantering har digitaliserats, äldre dokument har rensats, och återstående protokoll, avtal m.fl. viktiga handlingar planeras skannas in 2018-19
Motion 5, Ramp vid VB 14	Monterad
Extra föreningsstämma 2017-05-29	
Paragraf 10, Markförsäljning	Kontrakt om försäljning av marken tecknat

Extra föreningsstämma 2017-08-16

Paragraf 10, Byggande av P-platser

---

- |                                    |                                                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| a. 30 st vid Västra Banvägen 22-24 | Marklov erhållet från kommunen. Arbetena påbörjas under våren 2018                  |
| b. 40 st vid Åkersbergavägen 1C    | Marklov erhållet för 26 platser. Arbetena börjar våren 2018                         |
| c. 5 st vid Åkersbergavägen 2C     | Marklov erhållet från kommunen. Arbetena utförs någon gång under perioden 2018-2021 |
- Paragraf 11, Försäljning av 3:144
- Värdering utförd. Efter underhandskontakt med kommunen avvaktar vi tills ny stadsplan finns.

### Föreningens ekonomi

Som framgår av punkten "Planerat underhåll" kommer flera kostsamma åtgärder att genomföras under de kommande åren. Vi har förberett oss genom att öka våra lån och har lyckats ta upp nya lån med olika löptider, från 3 år till 10 år, till medelräntan 1.5%. Ytterligare lån behövs. Vi har under året minskat flera löpande utgifter och ökat våra framtida hyresintäkter med sammanlagt 390 000 kr/år vilket motsvarar räntan på lån om 26 Milj Kr vid medelräntan 1.5%.

Dessutom räknar vi med att de planerade åtgärder vi genomför kommer att minska våra taxebundna kostnader för el och värme.

Vi planerar att under kommande år minska föreningens kostnader för TV genom att byta leverantör och minska standardutbudet med möjlighet för den som så önskar att köpa till fler kanaler.

Under 2018 kommer vi att få in 3 116 768 kr från Österåkers kommun och SL för avyttrad mark. 500 000 kr av denna summa har öronmärkts för nya p-platser.

Vidare betalar SL 285 000 kr för tillfälligt intrång på vår mark.

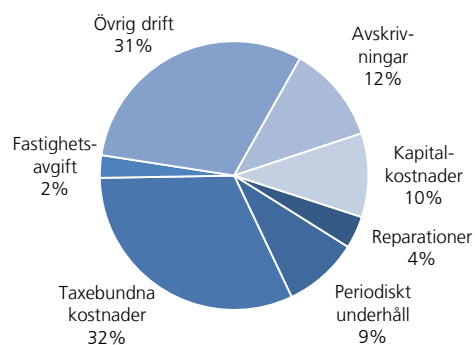
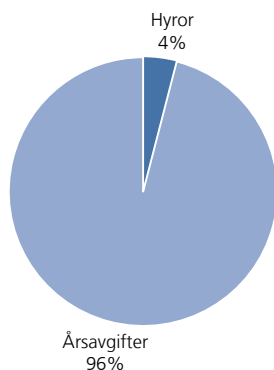
Sammantaget innebär detta att föreningens ekonomi är stabil.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 086 392</b>	<b>3 128 489</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	14 186 856	13 710 792
Finansiella intäkter	28 815	836
Minskning kortfristiga fordringar	0	231
Ökning av långfristiga skulder	18 265 000	2 300 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 720
	<b>32 480 671</b>	<b>16 054 578</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 820 812	9 490 085
Finansiella kostnader	1 406 515	1 087 717
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 106 721	4 518 874
Ökning av kortfristiga fordringar	200 026	0
Minskning av kortfristiga skulder	136 127	0
	<b>15 670 201</b>	<b>15 096 676</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>20 896 862</b>	<b>4 086 392</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>16 810 470</b>	<b>957 903</b>

\*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 1 315 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

- Tecknat avtal med kommunen och SL om markförsäljning.
- Tecknat avtal med SL om ersättning för markinträang på våra parkeringsplatser under utbyggnaden av Åkersberga station.
- Ansökt om marklov för att bygga nya parkeringsplatser vid Åkersbergavägen 1 och vid Västra Banvägen 22 - 24.
- Tecknat hyresavtal på 10 parkeringsplatser med Odentuna AB.
- Alla nya ledamöter i styrelsen har genomgått utbildning som bl.a. har inspirerat till en moderniserad hemsida för brf och byte av den tekniska plattformen samt nya arbetsverktyg för styrelsearbetet vilket har möjliggjort digital kommunikation och lagring (molnbaserad) av dokument, avtal etc.
- Anlagt nya planteringar av växter och buskar på Västra Banvägen 2 - 10 samt Åkersbergavägen 2. Dessutom anlagt två nya bersåer.
- Inom hela markområdet har flera träd fällts, bl. a. på grund av sjukdom. Dessutom har stubbfräsning gjorts av gamla stubbar.
- Handikappramp har installerats på Västra Banvägen 14.
- Radonåtgärder genomförts och kontrollmätning kommer att ske i januari 2018.
- Tecknat avtal med Schneider för genomförande av modernisering av undercentraler (värme och vatten).
- Tagit in anbud på fönsterbyte samt utvärderat dessa.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st  
Medlemslokaler: 3 st  
Överlåtelse under året: 33 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 339  
Tillkommande medlemmar: 49  
Avgående medlemmar: 50  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 338

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	648	629	617	618
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	736	528	208	208
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 724	1 849	1 741	1 824
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	21	19	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	132	125	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	33	32	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	67	52	57	69
Soliditet (%)	23	30	29	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	357	1 076	-243	1 695
Nettoomsättning (tkr)	14 105	13 711	13 271	13 283

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 20 229 m<sup>2</sup> bostäder och 637 m<sup>2</sup> lokaler.

I bostadsrättsytan ingår både bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler vilket ger en bostadsrättsyta på totalt 20 866 m<sup>2</sup>. Hyresrättsytan är 32 m<sup>2</sup> som utgöra av förrådsutrymmen.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 732 700	0	0	3 732 700
Fond för yttre underhåll	11 263 984	-764 828	-407 301	12 436 113
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 996 684</b>	<b>-764 828</b>	<b>-407 301</b>	<b>16 168 813</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 380 979	764 828	1 482 921	133 231
Årets resultat	356 783	356 783	-1 075 620	1 075 620
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 737 763</b>	<b>1 121 611</b>	<b>407 301</b>	<b>1 208 850</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 734 447</b>	<b>356 783</b>	<b>0</b>	<b>17 377 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	356 783
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 616 151
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgar	1 252 828
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 737 762</b>

Styrelsens disposition:

**att i ny räkning överförs** 2 737 762

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 105 054	13 710 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 802	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 186 856</b>	<b>13 710 792</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-9 441 860	-8 015 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-917 394	-1 142 990
Personalkostnader	Not 6	-461 558	-331 431
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 631 560	-2 058 207
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 452 372</b>	<b>-11 548 292</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 734 483</b>	<b>2 162 501</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 815	836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 406 515	-1 087 717
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 377 700</b>	<b>-1 086 881</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>356 783</b>	<b>1 075 620</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>356 783</b>	<b>1 075 620</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	54 798 319	51 562 855
Pågående byggnation	Not 9	992 625	2 752 928
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 790 944</b>	<b>54 315 783</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 791 444</b>	<b>54 316 283</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 966	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 877 154	3 417 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	516 967	304 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 402 087</b>	<b>3 722 343</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		19 090 648	759 898
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 090 648</b>	<b>759 898</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 492 736</b>	<b>4 482 240</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 284 180</b>	<b>58 798 524</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	11 263 984	12 436 113
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 996 684</b>	<b>16 168 813</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 380 979	133 231
Årets resultat		356 783	1 075 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 737 763</b>	<b>1 208 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 734 447</b>	<b>17 377 663</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	55 067 500	36 872 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 067 500</b>	<b>36 872 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 770 000	1 700 000
Leverantörsskulder		679 380	1 047 291
Skatteskulder		12 621	448
Övriga skulder		162 895	168 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 857 338	1 631 869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 482 233</b>	<b>4 548 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 284 180</b>	<b>58 798 524</b>

---

## Noter

---

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

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

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Styrelsen är beslutande organ.

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

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

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2018. Dessa har dock bokförts som långfristiga då det förutsätts fortsatt belåning hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stomme och grund	90 år	90 år
Yttertak	63 år	63 år
Fasad/balkonger	59 år	59 år
Fönster/dörrar/portar	14-75 år	14 år
Stomkomplettering förening	Fullt avskriven	50 år
Stomkomplettering medlem	Fullt avskriven	50 år
Stamledningar VA	90 år	90 år
Värmesystem	15 år	15-50 år
Luftbehandlingssystem	53 år	53 år
Fastighetsel inkl. svagström	59 år	59 år
Hissar	53 år	53 år
Sekundärbyggnader	Fullt avskriven	50 år
Utemiljö allmänt	50 år	50 år

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



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	12 792 055	12 419 440
	Årsavgifter - lokaler	729 560	708 328
	Hyror lokaler	23 545	16 917
	Hyror parkering	411 158	426 522
	Hyror garage	132 244	116 101
	Parkering	16 667	23 333
	Öresutjämning	-175	151
		<b>14 105 054</b>	<b>13 710 792</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fakturerade kostnader	31 509	0
	Försäkringsersättning	50 285	0
	Övriga intäkter	8	0
		<b>81 802</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	349 014	258 013
	Fastighetsskötsel beställning	28 025	37 763
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	441 559	371 698
	Fastighetsskötsel gård beställning	98 129	52 761
	Snöröjning/sandning	111 378	119 849
	Städning entreprenad	312 300	320 700
	Städning enligt beställning	8 750	26 313
	OVK Obl. Ventilationskontroll	136 344	0
	Hissbesiktning	5 988	5 885
	Myndighetstillsyn	12 500	10 875
	Gård	0	7 813
	Serviceavtal	195 217	201 015
	Förbrukningsmateriel	15 942	8 941
	Störningsjour och larm	30	3 049
	Fordon	938	3 098
		<b>1 716 114</b>	<b>1 427 771</b>

<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	66 423	33 184
Sophantering/återvinning	69 000	0
Källare	4 718	0
Lås	20 781	37 715
VVS	64 218	16 213
Värmeanläggning/undercentral	72 875	0
Ventilation	9 568	40 099
Elinstallationer	9 279	9 072
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	54 312	7 716
Hiss	23 481	36 826
Fasad	4 224	0
Fönster	0	3 096
Mark/gård/utemiljö	0	20 188
Garage/parkering	17 500	7 325
Skador/klotter/skadegörelse	8 059	7 413
Vattenskada	113 559	193 604
Övrigt	0	80 573
	<b>537 997</b>	<b>493 024</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	523 000	0
Tvättstuga	48 516	0
Entré/trapphus	108 013	264 551
Elinstallationer	0	142 750
Husropp utvändigt	103 500	0
Mark/gård/utemiljö	428 549	0
Garage/parkering	41 250	0
	<b>1 252 828</b>	<b>407 301</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	436 546	434 737
Värme	2 799 033	2 757 106
Vatten	876 680	696 652
Sophämtning/renhållning	243 251	281 920
Grovsopor	37 100	0
	<b>4 392 610</b>	<b>4 170 416</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	142 214	138 604
Markhyra/vägavgift/avgäld	460 890	461 890
Kabel-TV	554 192	543 816
Bredband	3 300	3 300
	<b>1 160 596</b>	<b>1 147 610</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>381 715</b>	<b>369 542</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>9 441 860</b>	<b>8 015 664</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Medlemsinformation	4 739	7 517
	Tele- och datakommunikation	7 703	110 125
	Juridiska åtgärder	1 250	24 401
	Inkassering avgift/hyra	4 675	4 250
	Övriga förluster	0	25
	Revisionsarvode extern revisor	36 250	39 250
	Föreningskostnader	48 733	19 433
	Styrelseomkostnader	11 183	4 982
	Fritids- och trivselkostnader	20 271	17 105
	Studieverksamhet	17 225	0
	Förvaltningsarvode	554 134	553 417
	Förvaltningsarvoden övriga	10 738	191 000
	Administration	33 716	16 969
	Korttidsinventarier	8 958	20 903
	Konsultarvode	70 502	51 924
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Föreningsavgifter	76 120	71 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 190	10 190
		<b>917 394</b>	<b>1 142 990</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	274 500	275 250
	Löner	106 020	0
	Kostnadsersättningar	0	122
	Sociala kostnader	81 038	56 059
		<b>461 558</b>	<b>331 431</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	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	143 026	78 320
	Stomkomplettering förening K3	0	159 167
	Stomkomplettering medlem K3	0	238 750
	Stamledningar VA K3	146 341	146 341
	Värmesystem K3	34 638	124 620
	Luftbehandlingssystem K3	52 555	52 555
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	114 654	114 654
	Hissar K3	15 016	15 016
	Sekundärbyggnader K3	0	15 917
	Utემiljö allmänt K3	24 928	12 464
		<b>1 631 560</b>	<b>2 058 207</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	83 271 641	81 505 695
	Nyanskaffningar	4 867 024	1 765 946
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 138 665</b>	<b>83 271 641</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-31 708 786	-29 650 579
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 631 560	-2 058 207
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-33 340 346</b>	<b>-31 708 786</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 798 319</b>	<b>51 562 855</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 922 265	1 922 265
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	138 782 000	138 782 000
	Taxeringsvärde mark	51 331 000	51 331 000
		<b>190 113 000</b>	<b>190 113 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	186 000 000	186 000 000
	Lokaler	4 113 000	4 113 000
		<b>190 113 000</b>	<b>190 113 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	992 625	2 752 928
		<b>992 625</b>	<b>2 752 928</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	0	20 000
	Skattekonto	70 941	70 906
	Klientmedel hos SBC	1 806 213	3 326 494
		<b>1 877 154</b>	<b>3 417 400</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Försäkring		148 919	142 214	
	Kabel-TV		146 330	135 954	
	Förvaltningsarvode		71 083	0	
	Bostadsrätterna		10 190	10 190	
	Serviceavtal		8 461	16 584	
	Snöröjning/sandning		14 286	0	
	Fastighetsskötsel entreprenad		117 698	0	
			<b>516 967</b>	<b>304 942</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början		12 436 113	12 984 490	
	Reservering enligt stadgar		488 000	488 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enl årets kostnad		-1 252 828	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-407 301	-1 036 377	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>11 263 984</b>	<b>12 436 113</b>	
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Handelsbanken	5,270 %	3 675 000	4 375 000	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	1,550 %	6 965 000	7 000 000	2022-03-30
	Handelsbanken	4,530 %	5 250 000	6 250 000	2020-06-01
	Handelsbanken	1,150 %	4 000 000	4 000 000	2019-04-30
	Handelsbanken	2,520 %	2 000 000	0	2027-07-30
	Handelsbanken	1,100 %	4 000 000	0	2020-07-30
	Handelsbanken	1,270 %	2 000 000	0	2021-07-30
	Handelsbanken	1,430 %	5 000 000	0	2022-07-30
	Handelsbanken	2,150 %	7 000 000	0	2025-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 837 500</b>	<b>38 572 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 770 000	-1 700 000	
			<b>55 067 500</b>	<b>36 872 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 987 500 kr.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2018. Dessa har dock bokförts som långfristiga då det förutsätts fortsatt belåning hos bank.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	43 000 000
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	El	39 555	42 129
	Värme	456 708	328 962
	Extern revisor	37 000	37 000
	Förutbetalda intäkter	0	16 667
	Ränta	79 864	22 898
	Avgifter och hyror	1 244 211	1 184 219
	Avgifter och hyror	0	-6
		<b>1 857 338</b>	<b>1 631 870</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga beslut är fattade efter årets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅKERSBERGA den 5 / 3 2018



Bengt Lindberg  
Ordförande



Oskar Andersson  
Vice ordförande



Jaqueline Ancorini  
Kassör



Martina Spång  
Sekreterare



Ann-Charlotte Forsman  
Ledamot

Dick Ejeklint  
Ledamot



Peter Karlsson  
Ledamot

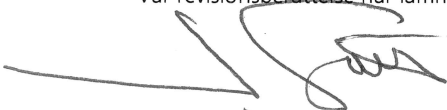


Helene Osagie  
Ledamot, HSB-representant

Gunnar Valfrid Vallberg  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2018



Jörgen Götehed  
Extern revisor  
BoRevision AB



Christer Lefrell  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spåret i Åkersberga för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spåret i Åkersberga för år 2017 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Åkersberga den 22 mars 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Christer Lefrell

Av föreningen vald revisor