

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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

Våra fastigheter

Österåker Tuna 3:65, 3:69, 3:75, 3:78, 3:79, 3:113, 3:144, 3:145 och 3:146.
Fastigheterna har förvärvats 1963-03-18.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

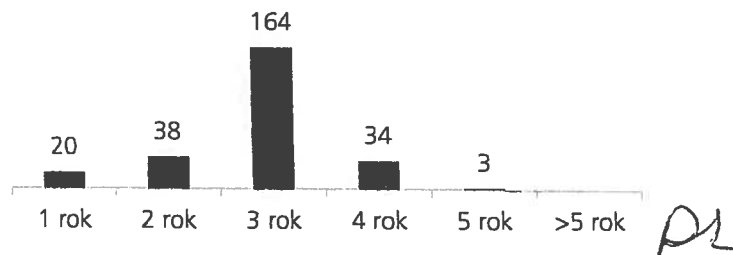
Fastigheternas värdeår är 1967.

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.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------------|-------------|----------------------|
| Underhållsplan för 20 år | 2013 | Till och med 2043 |
| Takreivering | 2013 | Gäller punkthusen |
| Renovering | 2013 | V:a Banvägen 22A-24B |
| Asfaltarbeten utanför entrén | 2013 | Samtliga |
| Högtrycksspolning av dagvattenledning | 2013 | |
| Byte av tvättmaskiner | 2013 | |
| Teknikbyrå valbar bredbandsleverantör | 2013 | |
| Stambyte | 2010 - 2011 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Miljöanpassning av sophanteringen | 2013-2014 | Samtliga |
| Avgiftsbelagda gästparkeringar | 2014 | |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| 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 |
| Entreprenör stambyte | Boetten Bygg AB |
| Bostadsrättsförening | HSB |
| Hissar (reparation) | Kone Hissar AB |
| Årlig inspektion hissar | Inspekta AB |
| Jourmontör | Securitas AB |
| Städning trapphusen | Condalia Städ |
| Markskötsel | Epin Entreprenad AB |
| Lås | Berga Lås & Larm AB |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 259 st.

Medlemslokaler: 3 st.

Överlåtelse under året: 22 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

| | | |
|-----------------------|-------------|---|
| Hans Geisewall | Ordförande | Från och med 2013-05-16 till och med 2013-08-27 |
| Oskar Andersson | Ordförande | Till och med 2013-05-16 |
| Eva Rönnberg | Ordförande | Från och med 2013-05-16 |
| Simon Rosenholm | Sekreterare | Till och med 2013-05-16 |
| Louise Heléne Sjöberg | Sekreterare | Från och med 2013-05-16 |
| Kurt Palmberg | Ledamot | |
| Karin Göras | Ledamot | Till och med 2013-05-16 |
| Bengt Ebbe Hökervall | Ledamot | HSB |
| Åke Sikström | Ledamot | |
| Anna Bjurström | Ledamot | |
| Jaqueline Ancorini | Ledamot | |
| Hatef Tadayon | Ledamot | Från och med 2013-05-16 |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|------------------------|
| Jörgen Götehed | Ordinarie Extern | Borevision AB (extern) |
| Rolf Englund | Ordinarie Intern | Föreningsvald |
| Gunilla Arefall | Suppleant Intern | Föreningsvald |

Valberedning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Oskar Andersson | Sammanställande |
| Karin Göras | |
| Mats Sladö | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har styrelsen sett till att föreningsvärdskontoret varit bemannat på måndagar mellan 18:00-19:30.

Boetten Bygg AB har fortsatt att rätta till de fel och brister som inte ännu är åtgärdade efter stambytet 2010-2011. Mycket återstår att göra innan det kan anses vara färdigt. Tyvärr har många boende drabbats negativt av de brister som uppstått. Garantitiden för byggfel löper ut år 2015. Det blir en utmaning för den nya styrelsen att få ett avslut på stambytet.

På Västra Banvägen 22-24 har vi reparerat omkring femton balkonger. Betongstycken har lossnat med risk för personskador. Tyréns besiktigade balkongerna och Sandsten & Olsson anlätades för att åtgärda felen.

Med anledning av att några tak läckte, anlätades Mälardalens Tak för att besiktiga alla tak. Besiktningen visade att punkthusens tak var i dåligt skick. De övriga taken var bra förutom en liten skada vid ett s.k. hängtak vid Västra Banvägen 6. Mälardalens tak anlätades för att utarbeta ett förfrågningsunderlag att skicka ut för att få in offerter.

Hagmans Tak anlätades till arbetet med att byta ut taken. Arbetet kom igång väldigt sent på hösten, men då det inte kom någon snö gick arbetet att färdigställa förutom målningen av plåtdetaljer som ska utföras under våren 2014.

Under året har en utförlig underhållsplan utarbetats med hjälp av Osterman LU-HSB Planer. Underhållsplanen omfattar en tjugoårsperiod.

Rensning av dagvattenledningarna utfördes under året. Brunnarna saknade fallskydd vilket monterades vid samma tillfälle.

Marken vid entréerna har sjunkit. Styrelsen beslutade därför att ta fram ett förfrågningsunderlag för att rätta till trappor och ojämnheter, O'ke Byggkonsult fick uppdraget. Svenska Väg valdes att utföra arbetet som slutfördes under hösten 2013.



Många boende kom och hade synpunkter på att gästparkeringarna användes felaktigt. Styrelsen beslutade då att anlita ett parkeringsbolag för att se till att parkeringarna inte missbrukades. Från och med den 1 oktober 2013 tecknades avtal med Q-Park att sätta upp parkeringsautomater. Av olika anledningar blev inte installationen klar förrän i slutet av februari 2014.

Radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter på bottenvåningen under våren 2013. Några lägenheter har haft höga värden. Åtgärder pågår.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En inbjudan kom från Samhällsbyggnadsförvaltningen där föreningen kunde delta med två representanter i en workshop som handlade om dialog om utveckling av "Åkersberga Stad-centrumområde". Ca 40 personer hade kommit till mötet. Det var fastighetsägare, markägare, köpmän, kommunala tjänstemän samt den arkitektbyrå som ska ta fram förslag. Bo, vara och trivas är de ledord som ska beaktas. 2015 ska ett program vara klart och 2017 hoppas man att en detaljplan ska vara klar. Boende i Brf Spåret kommer att påverkas av de förändringar som kommer. Därför är det viktigt att vi är med från början vid planeringen så att våra intressen tas tillvara.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust i årets årsredovisning, förlusten kommer att täckas upp med yttre fonden.

Långtidsbudget från 2014-2018 finns.

Under 2013 amorterades 850 000 kr på banklånet som togs till stambytet.

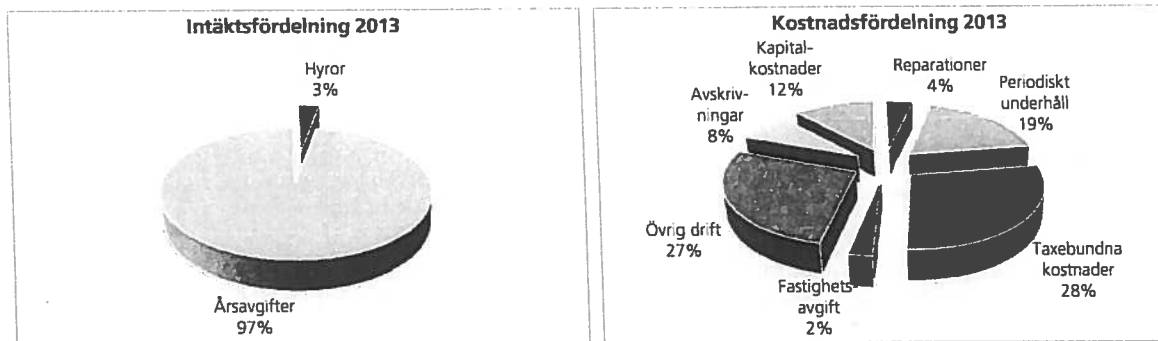
Efter amorteringen återstår 39 695 000 kr.

Under 2014 planeras en amortering på lånen med 1 700 000 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 606 | 606 | 606 | 577 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 224 | 215 | 185 | 217 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 905 | 1 946 | 2 015 | 1 632 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 23 | 23 | 25 | 31 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 121 | 124 | 118 | 130 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 27 | 27 | 18 | 40 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 82 | 87 | 46 | 0 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-------------------|
| årets resultat | -1 633 318 |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 790 955 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 392 000 |
| summa ansamlad förlust | -2 234 363 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

2 792 496
558 133

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2013 | 2012 |
|---|-------|--------------------|---------------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 13 014 564 | 13 012 507 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>63 734</u> | <u>13 619</u> |
| | | 13 078 299 | 13 026 126 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -1 243 134 | -1 221 540 |
| Reparationer | | -573 765 | -258 258 |
| Periodiskt underhåll | | -2 792 496 | -355 121 |
| Taxebundna kostnader | | -4 181 907 | -4 223 767 |
| Övriga driftskostnader | | -1 222 424 | -1 188 390 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -351 190 | -383 475 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -1 231 728 | -709 857 |
| Personalkostnader | | -320 702 | -315 559 |
| Avskrivningar | | <u>-1 135 731</u> | <u>-1 581 100</u> |
| | | -13 053 076 | -10 237 067 |
| RÖRELSERESULTAT | | 25 222 | 2 789 059 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 45 624 | 39 069 |
| Räntekostnader | | <u>-1 704 165</u> | <u>-1 818 968</u> |
| | | -1 658 541 | -1 779 899 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 633 318 | 1 009 160 <i>m</i> |

| BALANSRÄKNING | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 3 | 54 148 326 | 54 631 652 |
| | 54 148 326 | 54 631 652 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 54 148 826 | 54 632 152 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 30 | 8 466 |
| Skattefordringar | 7 806 | 0 |
| Övriga fordringar | 27 863 | 27 647 |
| Förutbetalda kostnader Not 4 | 367 234 | 275 667 |
| | 402 933 | 311 780 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 1 833 616 | 3 916 304 |
| SBC klientmedel i SHB | 1 735 161 | 800 242 |
| | 3 568 777 | 4 716 546 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 971 710 | 5 028 326 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 58 120 535 | 59 660 478 |

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 5 | | |
| Bundet eget kapital | | 3 732 700 | 3 732 700 |
| Inbetalda insatser | | 13 352 355 | 12 315 475 |
| Fond för yttre underhåll | Not 6 | <u>17 085 055</u> | <u>16 048 175</u> |
| Ansamlad förlust | | -601 045 | -573 326 |
| Ansamlad förlust | | -1 633 318 | 1 009 160 |
| Årets resultat | | <u>-2 234 364</u> | <u>435 835</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 14 850 691 | 16 484 010 |
| AVSÄTTNINGAR | | | |
| Medlemmarnas reparationsfond | Not 7 | <u>205 949</u> | <u>208 013</u> |
| | | 205 949 | 208 013 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | <u>37 995 000</u> | <u>38 845 000</u> |
| | | 37 995 000 | 38 845 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 8 | 1 700 000 | 1 700 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 972 552 | 931 082 |
| Skatteskulder | | 0 | 24 479 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 9 526 | 0 |
| Upplupna kostnader | | 413 523 | 513 264 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | Not 9 | <u>973 294</u> | <u>954 631</u> |
| | | 5 068 895 | 4 123 456 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 58 120 535 | 59 660 478 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 8 | 43 000 000 | 43 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga <i>M</i> |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1,08% | 1,08% |
| Fastighetsförbättringar | Fullt avskriven | 5,50% |
| Tvättstuga | 20% | - |
| Stambyte | 2% | 2% |
| Bredband | 20% | - |
| Markanläggning | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

Till medlemmarnas reparationsfond görs inga nya avsättningar enligt stämmobeslut.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

| | 2013 | 2012 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 12 621 084 | 12 620 949 |
| Hyresintäkter | 393 481 | 391 558 |
| | <u>13 014 564</u> | <u>13 012 507</u> |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 252 081 | 555 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | 43 025 | 70 181 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 210 000 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 11 398 | 108 961 |
| Snöröjning/sandning | 174 013 | 49 218 |
| Städning entreprenad | 216 240 | 223 714 |
| Städning enligt beställning | 7 812 | 45 549 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 8 605 |
| Hissbesiktning | 8 958 | 7 143 |
| Bevakning | 6 245 | 5 850 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 783 |
| Gård | 550 | 33 760 |
| Serviceavtal | 279 778 | 92 307 |
| Förbrukningsmateriel | 33 034 | 12 143 |
| Störningsjour och larm | 0 | 4 750 |
| Fordon | 0 | 3 576 |
| | 1 243 134 | 1 221 540 |

Reparationer

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighet förbättringar | 5 629 | 0 |
| Lokaler | 0 | 5 564 |
| Tvättstuga | 33 234 | 51 812 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 1 091 |
| Källare | 988 | 0 |
| Entré/trapphus | 4 416 | 12 859 |
| Lås | 57 013 | 31 740 |
| VVS | 124 914 | 25 187 |
| Värmeanläggning/undercentral | 13 268 | 19 785 |
| Ventilation | 2 158 | 0 |
| Elinstallationer | 7 371 | 10 156 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 4 910 | 5 251 |
| Hiss | -3 728 | 63 735 |
| Tak | 2 708 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 29 820 |
| Garage/parkering | 8 239 | 1 259 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 310 019 | 0 |
| Vattenskada | 2 625 | 0 |
| | 573 765 | 258 258 |

Periodiskt underhåll

| | | |
|--------------------|------------------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 123 902 |
| Entré/trapphus | 778 906 | 0 |
| Stambyte | 0 | 192 613 |
| Tak | 1 669 394 | 0 |
| Balkonger/altaner | 344 196 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 38 606 |
| | 2 792 496 | 355 121 |

fc

Not 2 fortsättning

Taxebundna kostnader

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 470 938 | 482 248 |
| Värme | 2 517 444 | 2 580 624 |
| Vatten | 560 235 | 558 271 |
| Sophämtning/renhållning | 633 290 | 595 126 |
| Grovsopor | 0 | 7 498 |
| | 4 181 907 | 4 223 767 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Försäkring | 95 546 | 132 936 |
| Markhyra/väggavgift/avgäld | 423 483 | 368 005 |
| Kabel-TV | 699 270 | 684 149 |
| Bredband | 4 125 | 3 300 |
| | 1 222 424 | 1 188 390 |

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

351 190 **383 475**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 900 |
| Representation ej avdragsgill | 0 | 69 |
| Medlemsinformation | 22 050 | 7 763 |
| Tele och datakommunikation | 10 501 | 37 539 |
| Juridiska åtgärder | 26 888 | 2 000 |
| Inkassering avgift/hyra | 6 600 | 7 300 |
| Hysesförluster | 1 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | 32 250 | 34 750 |
| Föreningskostnader | 6 297 | 11 123 |
| Styrelseomkostnader | 3 217 | 3 200 |
| Fritids och Trivselkostnader | 0 | 423 |
| Förvaltningsarvode | 597 130 | 325 932 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 16 538 | 12 423 |
| Administration | 21 523 | 16 240 |
| Korttidsinventarier | 0 | 24 226 |
| Konsultarvode | 425 033 | 165 695 |
| Föreningsavgifter | 54 000 | 50 575 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 9 700 | 9 700 |
| | 1 231 728 | 709 857 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och internrevisor | 262 800 | 182 500 |
| Löner | 0 | 77 000 |
| Sociala kostnader | 57 902 | 56 059 |
| | 320 702 | 315 559 |

Avskrivningar

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Byggnad | 253 321 | 253 321 |
| Förbättringar | 882 410 | 1 327 779 |
| | 1 135 731 | 1 581 100 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

13 053 076

10 237 067



| | 2013-12-31 | 2012-12-31 | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------|
| Not 3 | | | | |
| BYGGNADER OCH MARK | | | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Vid årets början | 80 853 290 | 80 853 290 | | |
| Nyanskaffningar | 652 405 | 0 | | |
| Utgående anskaffningsvärde | 81 505 695 | 80 853 290 | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | | | |
| Vid årets början | -26 221 638 | -24 640 538 | | |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 135 731 | -1 581 100 | | |
| Utgående avskrivning enligt plan | -27 357 369 | -26 221 638 | | |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 54 148 326 | 54 631 652 | | |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 1 922 265 | 1 922 265 | | |
| Taxeringsvärde | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 120 016 000 | 101 269 000 | | |
| Taxeringsvärde mark | 47 764 000 | 35 725 000 | | |
| | 167 780 000 | 136 994 000 | | |
| Taxeringsvärdets uppdelning | | | | |
| Bostäder | 164 000 000 | 134 000 000 | | |
| Lokaler | 3 780 000 | 2 994 000 | | |
| | 167 780 000 | 136 994 000 | | |
| Not 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | | |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | | | |
| Försäkring | 127 773 | 95 546 | | |
| Kabel-TV | 174 966 | 171 520 | | |
| Bredbandsbolaget | 0 | 825 | | |
| Bevakning | 0 | 1 219 | | |
| Serviceavtal | 0 | 6 557 | | |
| Förvaltningsarvode | 64 495 | 0 | | |
| | 367 234 | 275 667 | | |
| Not 5 | | | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | |
| EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | | Belopp vid årets ingång |
| Bundet eget kapital | 3 732 700 | 0 | 0 | 3 732 700 |
| Inbetalda insatser | 13 352 355 | 1 392 000 | -355 120 | 12 315 475 |
| Fond för yttre underhåll | 17 085 055 | 1 392 000 | -355 120 | 16 048 175 |
| Summa bundet eget kapital | | | | |
| Ansamlad förlust | -601 045 | -1 392 000 | 1 364 280 | -573 326 |
| Ansamlad förlust | -1 633 318 | -1 633 318 | -1 009 160 | 1 009 160 |
| Årets resultat | -2 234 364 | -3 025 318 | 355 120 | 435 835 |
| Summa ansamlad förlust | | | | |
| Summa eget kapital | 14 850 691 | -1 633 318 | 0 | 16 484 010 |

| Not 6 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| Vid årets början | 12 315 475 | 18 935 818 |
| Reservering enligt stadgar | 1 392 000 | 2 315 475 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 1 305 267 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -355 120 | -10 241 085 |
| Vid årets slut | 13 352 355 | 12 315 475 |

| Not 7 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfond | | |
| Vid årets början | 208 013 | 211 979 |
| lanspråktagande | -2 064 | -3 966 |
| Vid årets slut | 205 949 | 208 013 |

| Not 8 | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2013-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | ändringsdag |
| Stadshypotek AB | 4,260 % | 7 000 000 | 7 000 000 | 2014-09-30 |
| Stadshypotek AB | 4,500 % | 7 000 000 | 7 000 000 | 2014-03-30 |
| Stadshypotek AB | 5,270 % | 6 475 000 | 6 825 000 | 2018-06-30 |
| Stadshypotek AB | 4,530 % | 9 250 000 | 9 750 000 | 2020-09-30 |
| Stadshypotek AB | 2,740 % | 2 985 000 | 2 985 000 | 2014-03-02 |
| Stadshypotek AB | 2,650 % | 3 000 000 | 3 000 000 | 2015-04-30 |
| Stadshypotek AB | 2,900 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2015-03-01 |
| Stadshypotek AB | 3,860 % | 2 985 000 | 2 985 000 | Rörligt lån |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 39 695 000 | 40 545 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 700 000 | -1 700 000 | |
| | | 37 995 000 | 38 845 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 195 000 kr.



Not 9

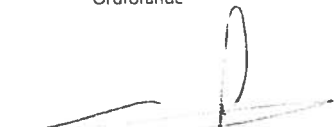
UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel entreprenad | 0 | 46 250 |
| Städning entreprenad | 0 | 14 920 |
| El | 46 634 | 48 008 |
| Värme | 280 961 | 345 037 |
| Extern revisor | 33 000 | 33 000 |
| Ränta | 33 609 | 24 790 |
| Reparationer | 0 | 1 259 |
| Förbrukningsmaterial | 2 919 | 0 |
| Konsultarvode | 16 400 | 0 |
| | 413 523 | 513 264 |

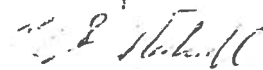
ÅKERSBERGA den 7/14 2014



Eva Rönnberg
Ordförande


Louise Heléne Sjöberg
Sekreterare

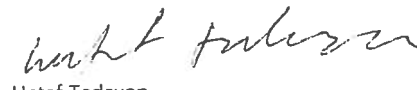

Jaqueline Ancorini
Ledamot


Anna Bjurström
Ledamot

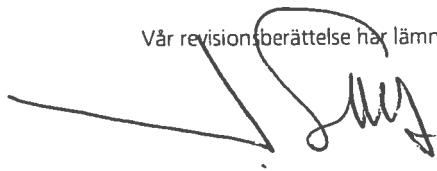

Bengt Ebbe Høkervall
Ledamot



Kurt Palmberg
Ledamot


Åke Sikström
Ledamot


Hatéf Tadayon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/14 2014


Jörgen Götehed
Extern revisor
BoRevision AB


Rolf Englund
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spåret i Åkersberga för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Spåret i Åkersberga för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 april 2014

Jörgen Götehed

BoRevision
Av HSB Riksförbund
förrordnad revisor

Rolf Englund

Av föreningen vald
revisor

