

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Dagordning till föreningsstämma i BRF Spåret Åkersberga

Plats: Folkets Hus Tid: 18:00, 20230419

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjuta frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Förslag från styrelsen om uppdatering av föreningens stadgar
 - b. Motion "Angående Skyddsrummens iordningställande"
25. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 716400-0429

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Org.nr: 716400-0429

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tuna 3:113	1966-01-01	1966
Tuna 3:145	1966-01-01	1966
Tuna 3:146	1966-01-01	1966 och 1968
Tuna 3:65	1966-01-01	1966
Tuna 3:69	1966-01-01	1966
Tuna 3:75	1966-01-01	1966
Tuna 3:78	1966-01-01	1966
Tuna 3:79	1966-01-01	1966

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
263	p-platser	0
259	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20229
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	637
5	lokaler (hyresrätt)	144
18	garageplatser	301
Totalt 548 objekt		21311

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Österskärs Vägföreningen.

Samfälligheten förvaltar vägförening.

Föreningens andel är 13,11 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Olov Lindberg	Ordförande	2017-04-24	
Hans Huzelius	Ledamot	2022-05-25	
Leif Blom	Ledamot	2019-04-24	
Ann-Charlotte Forsman	Ledamot	2017-04-24	
Gull-Britt Hellström	Ledamot	2021-05-27	
Peter Karlsson	Ledamot	2017-04-24	
Lars Träff	Ledamot	2021-05-27	2022-03-16
Gunnar Gauert	Ledamot	2019-04-24	2022-05-25
Anton Persson	Ledamot	2022-03-23	
Monica Sjöberg	Suppleant	2016-04-28	
Oskar Andersson	Suppleant	2015-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Lindberg, Leif Blom, Peter Karlsson, Gull-Britt Hellström, Oskar Andersson, suppleant, Monika Sjöberg, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Olov Lindberg, Ann-Charlotte Forsman, Gull-Britt Hellström, Peter Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2017.

Revisorer har varit: Anna Molin, internrevisor och Therese Ezelius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anita Albinsson, Gunilla Arefall och Karin Göras, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Föreningsstämman genomfördes med enbart poströstning. 41 poströster inkom.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-08.

Under år 2022 har följande större åtgärder genomförts:

Förkortningen VB står för Västra Banvägen och ÅBV står för Åkersbergavägen.

Årtal	Ändamål
2022	Renoverat tvättstugan på VB 24B. Nytt golv, målning av väggar och tak. Målat entreer och källargångar på VB 12-20 Renoverat stuprännor och stuprör på VB 2-8 och ÅBV 2 Renoverat hissarna på VB 12-14 Planterat nya perenner och träd Inspekterat och slipat avloppsrören i bottenplattan på VB 2-8, ÅBV 1-2 Sanerat panncentralen och angränsande områden vid VB 22 Löpande underhåll på fasader och målning av metallräcken mm utomhus Besiktning av taken på alla våra fastigheter, hela föreningen Renovering av trappor utomhus vid VB 14-16

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Renovera hissarna på VB 16-20 Måla sockeln mot gatan på VB 22-24 Byta fläktar på VB 12-20 Byta termostater och justera in värmesystem vid VB 2-8, ÅBV 1-2 Byta ytskikt på de små taken mellan huskropparna vid VB 2-8 Byta ytskikt på utbyggnaden vid Montessori förskola Renovera stuprännor och stuprör på ÅBV 1 Renovera trapporna vid Västra Banvägen 2 A-B, utomhus
2023-2024	Byta fönster på tvättstugorna vid VB 12-24 Måla plåtdetaljer på taken VB 12-24 Införa IMD för el
2023-2026	Byta termostater och justera in värmesystem vid VB 12-24 Fortsatt översyn av gamla panncentralen Byta låssystem i hela föreningen
2026-2028	Byta tak vid VB 2-8, ÅBV 1-2 och installera solceller på taken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 332 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 331.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	179	160	121	284
Skuldsättning, kr/kvm	4 061	4 002	4 053	4 157	2 621
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	4
Energikostnad, kr/kvm	221	194	200	195	202
Driftskostnad, kr/kvm	495	510	515	502	495
Årsavgifter, kr/kvm	737	707	678	662	655
Totala intäkter, kr/kvm	757	743	730	708	702
Nettoomsättning, tkr	15 903	15 616	15 116	14 887	14 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 104	1 005	1 440	48	4 543
Soliditet, %	22	22	21	19	27

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 732 700	0	0	3 732 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 562 170	0	-242 264	11 319 906
S:a bundet eget kapital, kr	15 294 870	0	-242 264	15 052 606
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 907 985	1 005 341	242 264	9 155 591
Årets resultat, kr	1 005 341	-1 005 341	1 104 487	1 104 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 913 326	0	1 346 751	10 260 078
S:a eget kapital, kr	24 208 196	0	1 104 487	25 312 684

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 193 120 kr samt ianspråktagande skett med 1 435 384 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 913 327
Årets resultat, kr	1 104 487
Reservation till underhållsfond, kr	-1 193 120
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 435 384
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 260 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 260 078

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 902 601	15 616 200
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 532 671	-9 584 618
Övriga externa kostnader	Not 3	-324 293	-543 393
Planerat underhåll		-1 435 384	-898 567
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-559 276	-599 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 776 272	-1 860 173
Summa rörelsekostnader		-13 627 895	-13 486 483
Rörelseresultat		2 274 706	2 129 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 423	3 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 182 642	-1 128 297
Summa finansiella poster		-1 170 219	-1 124 376
Årets resultat		1 104 487	1 005 341

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	101 852 648	103 628 920
Pågående nyanläggningar	Not 8	6 517 077	4 636 370
		<u>108 369 726</u>	<u>108 265 290</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 370 226</u>	<u>108 265 790</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		34 028	41 091
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 184 706	2 545 990
Placeringskonto HSB Stockholm		400 917	0
Övriga fordringar	Not 10	82 860	46 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	848 488	533 727
		<u>3 551 000</u>	<u>3 166 948</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	270 141	268 884
Summa omsättningstillgångar		<u>5 821 141</u>	<u>3 435 832</u>
Summa tillgångar		<u>114 191 367</u>	<u>111 701 623</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 732 700	3 732 700
Yttre underhållsfond		11 319 906	11 562 170
		15 052 606	15 294 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 155 591	7 907 985
Årets resultat		1 104 487	1 005 341
		10 260 078	8 913 327
Summa eget kapital		25 312 684	24 208 197
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	69 052 712	72 476 462
		69 052 712	72 476 462
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 321 250	11 647 500
Leverantörsskulder		1 173 466	611 509
Skatteskulder		62 488	35 481
Fond för inre underhåll		141 933	141 933
Övriga skulder	Not 16	7 529	14 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 119 305	2 565 992
		19 825 971	15 016 964
Summa skulder		88 878 683	87 493 426
Summa eget kapital och skulder		114 191 367	111 701 623

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 104 487	1 005 341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 776 272	1 860 173
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 880 759	2 865 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-344 418	619 857
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	135 257	1 068 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 671 598	4 554 004
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 880 707	-6 970 658
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 880 707	-6 970 658
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 250 000	-1 087 725
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 250 000	-1 087 725
Årets kassaflöde	2 040 891	-3 504 379
Likvida medel vid årets början	2 814 874	6 319 253
Likvida medel vid årets slut	4 855 765	2 814 874

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 901 264	14 759 953
Hyrer	1 351 401	1 363 768
Övriga intäkter	181 778	44 919
Bruttoomsättning	16 434 442	16 168 640
Avgifts- och hyresbortfall	-531 841	-552 036
Hyresförluster	0	-404
	15 902 601	15 616 200
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 071 446	1 730 801
Reparationer	740 006	870 571
El	562 927	428 405
Uppvärmning	2 866 752	2 977 285
Vatten	1 217 082	1 157 806
Sophämtning	394 949	519 693
Fastighetsförsäkring	0	242 827
Kabel-TV och bredband	663 660	663 054
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	464 801	425 761
Förvaltningsarvoden	504 296	513 157
Övriga driftkostnader	46 752	55 257
	9 532 671	9 584 618
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 621	0
Hyrer och arrenden	12 214	22 500
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 834	60 558
Administrationskostnader	72 285	347 964
Extern revision	31 250	36 250
Konsultkostnader	65 438	0
Medlemsavgifter	93 651	76 120
	324 293	543 393
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	358 507	364 593
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	4 000	14 000
Löner och övriga ersättningar	120 000	126 090
Sociala avgifter	66 569	84 050
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	0	799
	559 276	599 732
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 718	893
Ränteintäkter HSB placeringskonto	917	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 364	0
Övriga ränteintäkter	3 424	3 029
	12 423	3 922

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 182 642	1 126 045
	Övriga räntekostnader	0	2 252
		1 182 642	1 128 297

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	142 126 271	91 785 330
Anskaffningsvärde mark	1 852 821	1 852 821
Årets investeringar	0	50 340 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 979 092	143 979 092
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-40 350 172	-38 489 999
Årets avskrivningar	-1 776 272	-1 860 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 126 444	-40 350 172
Utgående bokfört värde	101 852 648	103 628 920
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 890 000	3 048 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 248 000	1 740 000
Summa taxeringsvärde	276 138 000	216 788 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 636 370	48 006 654
Årets investeringar	1 880 707	6 970 658
Omklassificering till byggnad	0	-50 340 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 517 077	4 636 370
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	82 860	46 140
	82 860	46 140
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	842 124	522 288
Upplupna intäkter	6 364	11 439
	848 488	533 727
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	2 000 000	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13	Kassa och bank				
SBAB		31 373	31 165		
Handelsbanken		238 768	237 719		
		270 141	268 884		
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	130182	1,47%	2023-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	152832	1,37%	2023-12-30	3 980 000	0
Stadshypotek AB	155775	1,31%	2024-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	155776	1,87%	2027-01-30	6 200 000	600 000
Stadshypotek AB	209162	0,70%	2024-10-30	1 760 000	0
Stadshypotek AB	218314	0,57%	2024-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	218315	0,82%	2027-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	239264	1,18%	2027-12-30	2 686 500	0
Stadshypotek AB	273449	1,31%	2028-06-01	3 233 750	0
Stadshypotek AB	285850	1,21%	2030-07-30	3 973 800	0
Stadshypotek AB	334502	0,86%	2026-01-30	990 019	0
Stadshypotek AB	36599	2,15%	2025-07-30	5 125 000	625 000
Stadshypotek AB	36600	2,52%	2027-07-30	1 400 000	200 000
Stadshypotek AB	373934	0,83%	2026-06-01	3 761 143	0
Stadshypotek AB	387653	0,85%	2026-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	461113	2,28%	2028-03-30	6 122 500	300 000
Stadshypotek AB	461124	2,27%	2028-03-30	2 775 000	0
Stadshypotek AB	467282	2,35%	2027-03-30	4 875 000	125 000
Stadshypotek AB	90405	1,52%	2023-03-30	3 491 250	0
				85 373 962	1 850 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					76 123 962
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					69 052 712
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				87 824 000	87 824 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld				16 321 250	11 647 500
				16 321 250	11 647 500
Not 16	Övriga skulder				
Momsskuld				4 229	11 249
Källskatt				3 300	3 300
				7 529	14 549

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	124 231	120 220
Förutbetalda hyror och avgifter	1 382 000	1 323 574
Övriga upplupna kostnader	613 074	1 122 198
	2 119 305	2 565 992

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

Not 18 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ann-Charlotte Forsman

.....
Anton Persson

.....
Bengt Olov Lindberg

.....
Gull-Britt Hellström

.....
Hans Huzelius

.....
Leif Blom

.....
Peter Karlsson

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Anna Molin

.....
Joakim Häll
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Molin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT OLOV LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-01 kl. 13:29:02



ANN-CHARLOTTE FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-01 kl. 20:19:57



PETER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-01 kl. 13:49:31



ANTON PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-02 kl. 14:49:37



LEIF BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-02 kl. 00:45:24



HANS HUZELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-01 kl. 13:44:25



GULL-BRITT HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-01 kl. 16:08:58



ANNA MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 14:16:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-08 kl. 14:33:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-06 kl. 23:06:50



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-08 kl. 14:33:35



HSB – där möjligheterna bor

Brf Spåret

Valberedningen 2022/2023

Februari 2023

Dagordningspunkt 16,17,19,20

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen har träffat samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen som tycker att styrelsen fungerar bra.

Ledamot Leif Blom har avböjt omval.

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

Ledamöter med ett års kvarstående mandattid (tom stämman 2024)

Ann-Charlotte Forsman, Västra Banvägen 6A

Hans Huzelius, Västra Banvägen 8B

Förslag till omval av ledamot för två år (tom stämman 2025)

Bengt Lindberg, Västra Banvägen 12

Peter Karlsson, Västra Banvägen 22A

Gull-Britt Hellström, Västra Banvägen 14

Förslag till nyval av ledamot för två år (tom stämman 2025)

Anders Nygren, Västra Banvägen 12

Förslag till omval av suppleant för ett år (tom stämman 2024)

Oskar Andersson, Västra Banvägen 14

Monica Sjöberg, Västra Banvägen 18

Förslag till nyval av suppleant för ett år (tom stämman 2024)

Stefan Alm, Västra Banvägen 22C

Val av revisorer

Valberedningen föreslår att revisorerna består av två ordinarie och en suppleant.

Av dessa utses en revisor av HSB.

Förslag på omval av internrevisor för ett år (tom stämman 2024)

Anna Molin, Västra Banvägen 8B

Förslag på omval av suppleant för ett år (tom stämman 2024)

Therese Ezelius, Västra Banvägen 12



Anita Albinsson (ordf)



Gunilla Arefall



Karin Göras

Förslag gällande arvoden till föreningsvalda styrelseledamöter, internrevisorer och flaggansvarig

Ingen uppräknig av arvoden har skett sedan år 2019.

Styrelsearvoden

Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen kopplas till prisbasbeloppet och dess årliga förändring.

Ett arvode på 7 prisbasbelopp föreslås. Beräknat på nuvarande prisbasbelopp 52 500 kr motsvarar det ett arvode på 367 500 kr. Det är en höjning med 4 900 kr.

Arvodet får fritt fördelas inom styrelsen utifrån ansvar och arbetsuppgifter.

Internrevisorsarvoden

Valberedningen föreslår att arvodet till internrevisorerna kopplas till prisbasbeloppet och dess årliga förändring.

Ett arvode på 0,2 prisbasbelopp föreslås. Beräknat på nuvarande prisbasbelopp 52 500 kr motsvarar det ett arvode på 10 500 kr. Det är en höjning med 500 kr.

Arvodet får fritt fördelas inom internrevisorerna.

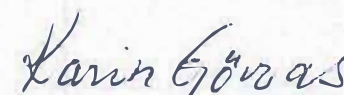
Annan ekonomisk ersättning

Valberedningen föreslår att arvodet till flaggansvarig kopplas till prisbasbeloppet och dess årliga förändring.

Ett arvode på 0,08 prisbasbelopp föreslås. Beräknat på nuvarande prisbasbelopp 52 500 kr motsvarar det ett arvode på 4 200 kr. Det är en höjning med 200 kr.


Anita Albinsson (ordf)


Gunilla Arefall


Karin Göras

Bilaga till punkterna 15, 21 och 22

Val av valberedning

Styrelsen föreslår att valberedningen ska bestå av högst tre ledamöter.
Gunilla Arefall har avböjt omval.

Förslag på omval av ledamot för ett år (tom stämman 2024)

Anita Albinsson, Västra Banvägen 16

Karin Göras, Åkersbergavägen 1B

Förslag på nyval av ledamot för ett år (tom stämman 2024)

Agneta Mattsson, Västra Banvägen 14

Arvode

Arvode till valberedning

Styrelsen föreslår att arvodet till valberedningen kopplas till prisbasbeloppet och dess årliga förändring.

Ett arvode på 0,2 prisbasbelopp föreslås. Beräknat på nuvarande prisbasbelopp 52 500 kr motsvarar det ett arvode på 10 500 kr. Det är en höjning med 500 kr.

Arvodet får fritt fördelas inom valberedningen.

Bilaga till punkt 24 b

Till BRF Spårets årsstämma 2023

Motion

Angående Skyddsrummens iordningställande

Vi lever nu i en orolig tid med krig i vår närhet. Ingen vet vad som kan hända i framtiden. Därför är det av stor vikt att våra skyddsrum ska uppfylla de krav som kan ställas på skyddsrummen.

- har det gjorts en besiktning av skyddsrummen i närtid, fungerar den mekaniska lufttillförseln, tätning av dörrar, nödutgångar, golvbrunn?
- har inventering av utrustning tillhörande skyddsrummen gjorts i närtid och finns komplett utrustning tillgänglig?
- finns det en plan för hur skyddsrummen ska iordningställas och hur ser den ut?
- vem har ansvaret för att skyddsrummen iordningställs vid behov. Finns ansvarig/ansvariga utsedda vid ev. "iordningställande-läge"
- vad händer med innehållet i förråden som finns i skyddsrummen?

Åkersberga den 20 02 2023

Åke Sikström, Lägenhet 142

Styrelsens svar: Styrelsen anser att motionen är besvarad genom nedanstående svar på de fem frågorna. Frågor och svar har redan publicerats på vår hemsida i början av mars. Frågor och svar av allmänt intresse publiceras lämpligen omgående på vår hemsida. Vi ser inte att årsmötet har något förslag att ta ställning till. Motionären vill ändå att skrivelsen tas upp på årsmötet, vilket sker här.

SVAR: Ja, MSB inspekterade våra skyddsrum och vår utrustning för ca 7 år sedan. Vi räknar med att MSB gör en ny inspektion i närtid

SVAR: Se ovan.

SVAR: Utrymmena skall rensas ur och skyddsrumsutrustningen tas in. Vi har två dygn på oss.

SVAR: Styrelsen har ansvar för detta.

SVAR: De boende uppmanas att ta hand om sina ägodelar, det som sedan finns kvar lagras utanför respektive huskropp.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor