

# liten ordlista

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning, till exempel beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## RESULTATRÄKNINGEN:

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort

överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR:

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

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, till exempel nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

### Verksamheten

Föreningen består av 259 lägenheter och 3 bostadsrättslokaler.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 111 995 000 kr (106 335 000 kr), varav byggnader 78 966 000 kr (74 982 000 kr) och markvärde 33 029 000 kr (31 353 000).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring.

### Styrelsen samt suppleanter

Styrelsen har från 2003-05-27 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie ledamöter*

Karin Wallin	Ordförande
Lars Sandberg	Vice ordförande
Ingrid Roslund	Sekreterare
Mikael Holmström	Ledamot
Martin Klingström	Ledamot
Karin Costello	Ledamot
Ulf Wahlberg	Utsedd av HSB Täby-Roslagen
Marcelo Morales	
Patrik Rowinski	
Benny Forsius	Utsedd av HSB Täby-Roslagen

#### *Suppleanter:*

Styrelsen hade 2003-01-01 – 2003-05-27 följande sammansättning:

**Ordinarie ledamöter**

Karin Wallin	Ordförande
Lars Sandberg	Vice ordförande
Ingrid Roslund	Sekreterare
Rolf Englund	Ekonomiansvarig
Martin Klingström	Ledamot
Karin Costello	Ledamot
Ulf Wahlberg	Utsedd av HSB Täby-Roslagen
<b>Suppleanter:</b> Anders Hugosson	Avled den 7 november 2002
Ragnar Persson	
Benny Forsius	Utsedd av HSB Täby-Roslagen

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Sandberg, Ingrid Roslund och Mikael Holmström. I tur att avgå som suppleant är Marcelo Morales.

**Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Karin Wallin, Lars Sandberg, Mikael Holmström och Ingrid Roslund, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Mait Hugosson med Nichlas Hollsten som suppleant, vald av föreningen, samt Hans Kypengren, BoRevision AB.

**Representanter i HSB Täby-Roslagens fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Täby-Roslagen fullmäktige har varit Karin Wallin och Lars Sandberg med Ingrid Roslund som suppleant.

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Britt-Marie Holm, Percy Silfverberg och Thomas Wallin med Britt-Marie Holm som sammankallande samt en suppleant Cristina Holmström.

**Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-27.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen har också arbetat via fem arbetsgrupper: Ekonomigrupp, husgrupp, trädgårdsgrupp, bredbandsgrupp och kabel-TV-grupp.

**Lägenhetsöverlåtelse**

Av föreningens 259 bostadsrätter har under året 23 (förra året 16) lägenheter överlåtits. Till varje nyinflyttad medlem sänder styrelsen genom Karin Wallin ett välkomstbrev och information om Brf Spåret.

### **Fastigheter**

Bostadsrättsföreningen består av 259 lägenheter.  
Lägenhetsytan är 20.249 kvm och lokalytan 1.058 kvm.  
Tomt- och gårdsytan utgör 9.948 kvm

De fastigheter föreningen äger har beteckningarna:

Tuna 3:113, Tuna 3:145, Tuna 3:146, Tuna 3:65 och Tuna 3:69

### **Underhåll av fastigheterna 2003**

Tillsammans med HSB Täby Roslagen arbetar vi kontinuerligt med underhållsplanen.  
Genomfört underhållsbesiktning.

Styrelsen har en teknisk förvaltare, HSB Täby/Roslagen som har till uppgift att stödja och hjälpa styrelsen med att förvalta fastigheterna och säkerställa fastigheternas värde.

Stammarna, se separat skrivelse

Under 2003 fortsatte arbetet med injusteringen av luftflödet i lägenheterna och inmontering av frånluftsdon för att erhålla en godkänd OVK-besiktning

I samband med injusteringen av luftflödet har vi installerat fläktar med frekvensstyrning till trappuppgångar. Investeringen är ett led i att uppnå en bättre energibesparing och ge en bättre komfort till medlemmarna. Vi har haft mycket klagomål på matos som har besvärat medlemmarna. Dessa klagomål har också numera minskat.

Nedsäkringen, som genomfördes under 2002, för en anpassning av abonnemangskostnader till optimal nivå har givit resultat och vi har fått en minskning på kostnaden med ca 30 % mellan 2002 –2003.

Vi fortsatte att byta ut ytterportarna mot V. Banv. I år blev portarna 22a –24 utbytta då de var skeva och otäta. Genom detta sparar vi energi och minimerar också risken att någon ska halka i entrén genom att till exempel snö blåser in.

Arbetet med utbyte av belysning i entreer och källargångar blev klart under 2003. Dessa var i mycket dåligt skick och tidigare hade fastighetsskötarna svårt att byta lampor eftersom armaturerna, som var spröda, lätt gick sönder. Vi installerade rörelsedetektorer för armaturerna för att spara energi. Innan brann armaturerna 24 timmar per dygn mot nu 5 effektiva timmar per dygn som vi genom investeringen har erhållit. Elbesparingen uppgår till cirka 80 %.

Installerat utebelysning på höghusens gavlar mot V. Banvägen (V. Banv. 12 – V. Banv. 20).

Bytt ut utebelysningen på samtliga fastigheter.

Installerat passagesystem på låghusens sida mot gårdarna.

Installerat en brandvarnare i hallen i samtliga lägenheter.  
Installerat nya stuprör utefter V. Ban 2a – 8b på gaveln.

Arbetet med TAC för att få ner fjärrvärmeförbrukningen och ge medlemmarna en jämn värme hela året. Även under höst och vår när det blir tvära kast på temperaturen. Vi har investerat i reglerutrustning som känner av inte enbart den yttre temperaturen utan också den inre temperaturen. Installationen genomfördes under hösten.

Arbetet med att se över motorvärmarna är klart. Under 2002 bytte vi ut motorvärmarna inom den inhägnade parkeringen och utökade med 6 nya platser .  
Nedmonterat 7motorvärmareuttag inom inhägnaden och återmonterat dessa inom den stora parkeringen.  
De nya motorvärmarna har också inneburit minskat energiuttag.

Styrelsen genomförde ytterligare en enkät till medlemmarna på V. Banv. 22 a – 24 b om trädplantering längs V. Banv. 22a – v Banv. 24 b. Enkäten visade att majoriteten ville ha trädplanteringen och arbetet genomfördes under hösten.

Införskaffat efter behov nya tvättmaskiner och mangel.

Målat portar och karmar.

Fortsätta arbetet med den yttre miljön som vi har påbörjat och redovisat vid ett informationsmöte januari 2002.

Renoverat hobbyrummet på Västra Banvägen 22 - 24

### **I övrigt har styrelsen under 2003:**

Kontakt tar tagits med VD Mikael Medelberg, Roslags Vatten AB om återställande av de uppgrävda och provisoriskt igenlagda delarna på V Banvägen. Styrelsen har även kontaktat Österskärs Vägförening som skrivit till Roslags Vatten AB i ovanstående ärende.

Bevakat kreditmarknaden.

Fört diskussion med Österskärs Vägförening om nya farthinder längs V. Banv.2a – 24 b.

Gjort ett antal "loggningar" för att utröna oljud och en del andra störande händelser.

Möte med fastighetsskötarna cirka en gång per månad.

Gått över från analog till digital mottagning på de TV-kanaler där sändningarna gått över till att endast sända digitalt.

För att svara upp mot efterfrågan om bredband har vi installerat Bredband i samtliga lägenheter.

Medlemmar som ansluter sig får f.n. betala 2.000 kr i anslutningsavgift till föreningen. Månadsavgiften är f. n. 295 kr, som faktureras av Bredbandsbolaget. Det går också att få telefonen uppkopplad via Bredbandsbolaget, s.k. IP-telefoni. Kostnaden per månad är när detta skrivs 99 kr. Övrig information får man direkt av Bredbandsbolaget  
Extra stämma hölls den 11 januari se under rubrik Fuktinventering och stamreovering

### **Fuktinventering och stamreovering.**

Som underlag för kommande reinvesteringar i badrum utfördes under hösten 2002 en kartläggning av badrumsstandard och eventuell fukt i bjälklag i samtliga 259 lägenheter utom sex. stycken där vi inte fick tillträde.

Av fuktinventeringen framgår att indikation på fukt förekommer i knappt 32 fall, d v s 13 % av det totala antalet inventerade badrum, toaletter och duschutrymmen. I några lägenheter på V. Barv. 2 a – 8 b kan fuktindikationen hänga samman med otäta stuprännor, vilka i så fall behöver åtgärdas snarast. Detta har nu åtgärdats och vi kommer att göra en ny inventering av de aktuella lägenheterna under hösten.

Mätresultatet av fuktinventeringen för respektive lägenhet finns redovisat på vicevärdskontoret.

Styrelsen kan konstatera att behovet av stamreovering inte är akut. Efter extrastämmans godkännande den 11 februari av ” projekt stamreovering”, enligt § 21 och § 33, finner styrelsen stöd i att reoveringen kan fullföljas på ett lugnt och välplanerat sätt.

Som helhet kommer stamreoveringen dock att ta mer tid och kraft i anspråk än vad som tidigare kunnat förutses, särskilt som reoveringsarbetet skall utföras med så lite störningar som möjligt för medlemmarna.

Styrelsen måste dock snarast ta itu med att åtgärda stammarna i källarna och ut till tomtgränsen.

### **Investeringar under året:**

Under verksamhetsåret har ett stort antal investeringar utförts i form av ersättnings- och förbättringsåtgärder. Investeringarna uppgår i runda tal till följande:

#### 1. Armaturer

Byte och nyanskaffning av armaturer	780.000 kr
Passagesystem	166.000 kr

#### 2. OVK- obligatorisk ventilationskontroll

Åtgärder för att få OVK godkänd	425.000 kr
---------------------------------	------------



<u>3. Ventilation</u>	TAC, Reglersystem	525.000 kr
<u>4. Trädkostnad</u>	Nyplantering av träd	110.000 kr
<u>5. Måleriarbeten</u>	Portar och karmar	107.000 kr
<u>6. Bredband</u>	Installation	570.000 kr
<u>7. Stamreoveringsåtgärder</u>		100.000 kr
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>		<b>2.783.000 KR</b>

## **STYRELSENS STRATEGI**

Bostadsrättsföreningen Spårets byggnader börjar nu komma upp i den aktningsvärda åldern av cirka 40 år. Styrelsens strategi är därför att se över och prioritera vad som behöver göras i tid innan kostnaderna på grund av nödvändigt underhåll kan bli onödigt höga..

Inom bostadsbeståndet fanns t ex armaturer som var ursprungliga. Dessa förbrukade mycket el eftersom de lyste för jämnan. De måste naturligtvis åtgärdas på ett sådant sätt att vi minskar elförbrukningen. Med tanke på de ständigt ökande elpriserna och elskatterna har vi under 2003 åtgärdat detta. Vi har bytt till armaturer som har rörelsedetektorer och som brinner 5 effektiva timmar per dygn istället för som tidigare 24 timmar.

De flesta ytterportarna, som inte är massiva utan klädda med laminat hade blivit både skeva och vinda. Det innebar inläckage av kall luft vilket bidrog till de ökande energikostnaderna. Under vintern drev det dessutom in snö och halkrisk uppstod. De portar som återstår att åtgärda är V. Banv. 12 till V. Banv. 20.

Föreningens ålderdomliga lekplatser blir sannolikt inte godkända vid en besiktning. Lekplatserna måste iordningställas efter EU-normen.

Upprustningen av den yttre miljön kommer att fullföljas, så att var och en får tillgång till uteplats på sin gård.

Styrelsen kommer därför under de närmaste åren att prioritera och färdigställa dessa underhållsarbeten innan man återupptar stamreoveringen.

Styrelsen har också att ta hänsyn till att föreningen under 2005 kommer att behöva betala cirka 500.000 kr i inkomstskatt. Detta beror på bostadsrättsföreningens goda ekonomi med låg belåning och ett högt taxeringsvärde.

Styrelsen återkommer med förslag på investeringsåtgärder, som är lämpliga både ur finansiell synpunkt och av skatteskal, men som samtidigt innebär ett höjt förädlingsvärde för den enskilde medlemmen.

### **Miljöskatt Fjärrvärme:**

Vi köpte fjärrvärme för 2.664.000 kr och av det är 226.800 kr miljöskatt.

### **El:**

Vi köpte el för 438.000 kr och av det är 21.000 kr miljöskatt.

### **Årsavgifterna**

Årsavgifterna - i genomsnitt 490 kr/ kvm - har varit oförändrade under 1998, 1999, 2000 och 2001. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna på 5 % för 2002. Under 2003 gjordes ingen höjning på 5% ,vilket vi hade föraviserat i Förvaltningsberättelsen för 2001. Vi hoppade över ett år då stambytet ligger något år längre fram i tiden. Under 2004 höjs avgiften med 5 % enligt tidigare Förvaltningsberättelse.

### **Löner och arvoden**

Arvoden till styrelse har utbetalats med 175.000 och till föreningens revisor 7.500 kronor. Lön till vicevärd 60.000 kronor. Beloppen är angivna exkl. arbetsgivaravgift.

### **Amortering och likvida medel**

Vi har tagit nytt lån på 2.100.000 kr till de redovisade investeringarna. Under tidigare år har vi gjort extra amorteringar för att kunna använda till investeringar istället för att placera överlikviden på ett inlåningskonto.

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet 15.265.000 kr eller cirka 750 kr/kvm.

Utslaget på 259 lägenheter blir det cirka 59.000 kr per lägenhet.

### **Framtiden**

Styrelsen diskuterar med kommunen om att byta vår mark vid Järnvägsparken mot den mark vi arrenderar och där vi har de inhägnade p-platserna. Dessa diskussioner är ännu inte slutförda utan fortsätter under 2004.

Kommunen har under 2003 iordningställt Järnvägsparken. Man har satsat på att göra en grön oas mitt i Åkersberga. Även en boulebana har byggts .

Föreningen diskuterar med kommunen, Vårdbo och HSB Täby/Roslagen om vi kan medverka till att ordna grannsamverkan och andra aktiviteter.

Styrelsen kommer att iordningställa lekplatser enligt EU-standard (de är ej godkända idag)



Likvärdigt förhållande vi med den yttre miljön på våra gårdar och gränder.

Bof. Spåret ligger mycket centralt och får ett ökat värde när de nya bostäderna blir färdigställda under året. Även den nya gästhamnen kommer att bidra till miljön.

Centrumsomvandlingen kommer också att bidra till att Spåret blir ett bättre boendealternativ.

### Stambytet

Styrelsen har påbörjat arbetet med förberedelserna för stambytet. Vi ska ta en första kontakt med HSB Täby/Roslagen. Alla uppgifter är för närvarande preliminära och kommer att revideras löpande.

Genom att successivt höja avgifterna räknar styrelsen med att nästan alla kostnader finansieras utan att avgifterna behöver höjas i någon större omfattning.

Styrelsen har i sina beräkningar antagit att avgifterna höjs med fem procent och att inflationen (kostnaderna i övrigt för föreningen) blir tre procent om året.

Stambytet kan således komma att kosta cirka 30 miljoner kr.

Den årliga räntekostnaden kommer att ligga i intervallet 1,8 - 2,0 procent på ränteläget när stambytet sker. Idag är ränteläget betydligt lägre på 6-8 procent. Vi fortsätter att räkna på 6-8 procent.

Om stambytet skulle ske år 2006, till en kostnad av 30 miljoner kr och ränteläget på sex procent, skulle det troligen inte behövas någon ytterligare avgiftshöjning fram till dess (5 procent per år).

Styrelsen avser att uppdatera dessa beräkningar i kommande årsrapport.

### Räkneexempel

På en höjning med 5 procent per år och vi har kalkylerat med en avgift på 3.000 kr per mån.

År 2002	avgift 3.000 kr x 5%	= 150 kr	ny avgift 3.150 kr/mån
År 2003	ingen höjning		
År 2004	avgift 3.150 kr x 5%	= 158 kr	ny avgift 3.308 kr/mån
År 2005	avgift 3.308 kr x 5%	= 165 kr	ny avgift 3.473 kr/mån
År 2006	avgift 3.473 kr x 5%	= 174 kr	ny avgift 3.647 kr/mån
År 2007	avgift 3.647 kr x 5%	= 183 kr	ny avgift 3.830 kr/mån

### Stopp för ombyggnad av badrum

Vid ett stambyte är föreningen skyldig att återställa badrummen i det skick de var före stambytet.

För att föreningens kostnader i detta avseende inte skall bli onödigt stora har styrelsen beslutat att vara väldigt restriktiva att medge renoveringar som ökar kostnaden för föreningen.

Styrelsen är väl medveten om att många bostadsrätter omsätts i föreningen och man vill t ex renovera badrum till dagens standard. Därför krävs en överenskommelse i varje enskilt fall.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 111.995.000 kr för år 2003. varav byggnader 78.966.000 kr och mark 33.029.000 kr.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till behandling av årets förslut

Årets resultat	- 686.092 kr
Dispositionsfond	4.171.050 kr

Styrelsen föreslår att årets förlust, - 686.092 kr, tas från Dispositionsfonden

leg

	2001-01-01 2001-12-31	2002-01-01 2002-12-31
<b>Resultaträkning (kr)</b>		
<b>Nettomsättning</b>	<b>616 624</b>	10 604 039
<b><u>Fastighetskostnader</u></b>		
Drift	639 560	-6 061 541
Underhåll	725 284	-1 881 786
Fastighetsskatt	576 950	-549 361
Avskrivningar	835 206	-840 333
<b>Bruttoresultat</b>	<b>289 624</b>	<b>1 271 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>289 624</b>	<b>1 271 018</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	91 975	175 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 047 691	-880 770
	-955 716	-705 528
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-666 092</b>	<b>565 490</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-666 092</b>	<b>565 490</b>