



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Spåret i Åkersberga

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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

Styrelsen

Eva Rönnberg	Ordförande
Björn Forss	Vice ordförande
Jaqueline Ancorini	Kassör
Leif Blom	Ledamot
Bengt Ebbe Hökervall	Ledamot, HSB-representant
Kurt Palmberg	Ledamot
Fredrik Åberg	Ledamot
Armin Kopsch	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision AB
Rolf Englund	Ordinarie Intern	Föreningsvald
Gunilla Arefall	Suppleant Intern	Föreningsvald

Valberedning

Christer NG Lefrell	Samman kallande
Ruben Söderberg Röstlund	
Ing Marie Tillander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

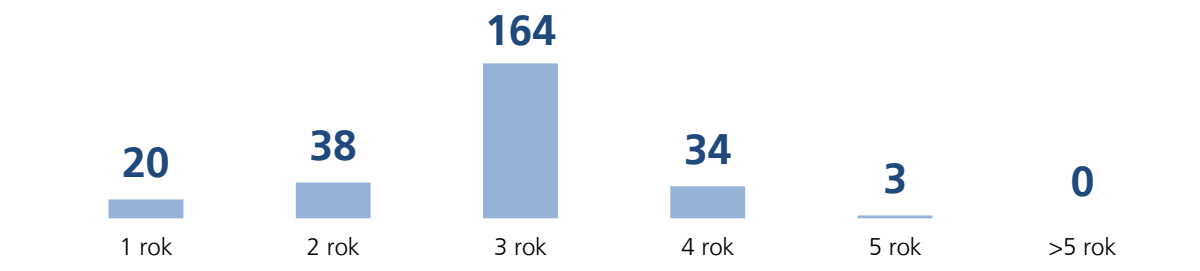
Fastigheternas värdeår är 1967.

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 (förskolor) med bostadsrätt, samt 18 garage och 275 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades november 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras enligt underhållsplanen:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tak slutfördes	2014	V:a Banvägen 12-20
Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Miljöanpassning sophantering	2014-2015	Samtliga fastigheter
Översyn ventilation	2015	Samtliga fastigheter
Översyn entrédörrar	2015	Samtliga fastigheter
Upprustning mark	2014-2015	Trädgård
Byte av fönster V:a Banvägen 22-24	2015	Resterande under 2015-2016, bullerskydd.
Dränering V:a Banvägen 22-24	2015	Eventuellt. Utredning pågår.
Renovering påbörjas av tvättstugor	2015	Bland annat ytskikt
Översyn alla undercentraler	2015	
Översyn av samtliga fasadsocklar	2015	

Genomförda större reparationer/felavhjälpande underhåll 2014

- Delar av avloppsledningen V:a Banvägen 22-24 har bytts ut efter stopp och läckage.
- Ett antal lägenheter på markplanet har vid kontrollmätningar visat sig ha förhöjda radonhalter efter stambytet. Utredning pågår.

Reparationer/felavhjälpande underhåll att genomföra 2015

- Översyn av asfalt (mossborttagning, reparation av potthål mm).
- Borttagning av mögel/beväxning på plåtfasader.
- Översyn av stuprännor (flagnande färg mm).
- Förtydligande av husnummerskyltar (belysning mm).

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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/Teknikbyrån
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 tom 2015-03-31
Markskötsel	Epin Entreprenad AB
Lås	Berga Lås & Larm AB

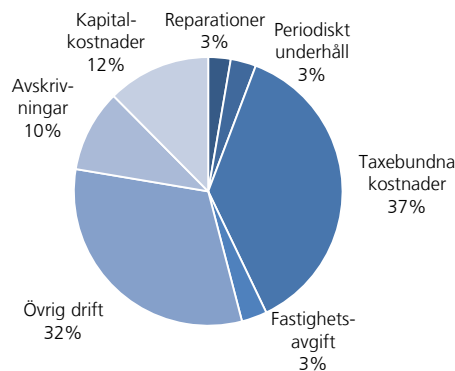
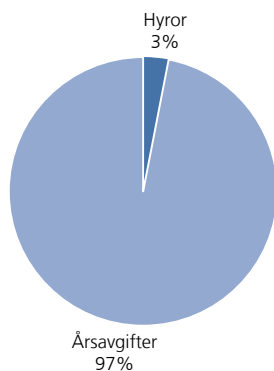
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013-01-01 en långtidsbudget som sträcker sig fram till och med 2018-12-31.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	3 560 921	4 716 546
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	13 284 889	13 078 299
Finansiella intäkter	8 638	45 624
Minskning korta fordringar	3 464	0
Ökning av korta skulder	0	943 375
	13 296 991	14 067 298
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	9 002 417	11 917 345
Finansiella kostnader	1 449 734	1 704 165
Investeringar i fastigheten	0	652 405
Ökning av korta fordringar	0	99 009
Minskning av föreningens lån	1 700 000	850 000
Minskning av korta skulder	761 477	0
	12 913 629	15 222 924
KASSA VID ÅRETS SLUT	3 944 283	3 560 921
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	383 362	-1 155 626

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har styrelsen anlitat en föreningsvärd så att kontoret har kunnat vara bemannat tisdagar mellan 18:00-19:30.

Vi har fört en fortsatt dialog med Boetten Bygg AB för att få dem att rätta till de fel och brister som kvarstår efter stambytet 2010-2011. Juridiska förhandlingar är inledda.

Vi har påbörjat arbetet för att få en trevligare utomhusmiljö. Picknickbord har placerats ut och Epin AB har utfört gallring och beskärning av träd och buskar.

Hemsidan har fått en nystart med oftare och mer regelbunden uppdatering.

Månatliga nyhetsbrev som anslås i portarna har återinförts.

Samtliga portkoder har bytts ut.

Utredningen om vårt framtida sophanteringssystem har färdigställts och presenterats på ett informationsmöte under senhösten.

Händelser efter året

På en extra föreningsstämma i januari 2015 beslutades med acklamation att följa styrelsens förslag att stänga sopnedkassen och i stället införa ett sophanterings-/sorteringssystem med så kallade moloks kärl placerade utomhus.

Efter upphandling har beslut fattats om ny städentreprenör från 1 april 2015. Det blir Ojas fönsterputs och städ AB som tar över.

Kommunen har informerat om att viss del av den mark Brf Spåret äger i Järnvägsparken och delar av den mark föreningen arrenderar av Kommunen för inhägnade parkeringar, behöver tas i anspråk för breddning av spärområdet. Planhandlingar för synpunkter har när detta skrivs ännu ej delgetts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelser under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
Antal medlemmar 2014-12-31: 332 st
Förändring från föregående år: + 7 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	606	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	208	224	215	185
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 824	1 905	1 946	2 015
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	115	121	124	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	27	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	82	87	46
Soliditet (%)	29	26	28	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 695	-1 633	1 009	-8 002
Nettoomsättning (tkr)	13 283	13 050	13 015	12 989

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 694 771
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	558 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 392 000
summa balanserat resultat	860 903

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

359 369
1 220 272

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	13 270 235	13 014 564
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 653	63 734
		13 284 889	13 078 299
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 078 210	-4 609 395
Driftkostnader	Not 4	-5 804 922	-5 755 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-889 402	-1 231 728
Personalkostnader	Not 6	-229 883	-320 702
Avskrivningar	Not 7	-1 146 605	-1 135 731
		-10 149 022	-13 053 076
RÖLSERESULTAT		3 135 867	25 222
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 638	45 624
Räntekostnader		-1 449 734	-1 704 165
		-1 441 096	-1 658 541
ÅRETS RESULTAT		1 694 771	-1 633 318

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	53 001 721	54 148 326
	Not 8	
	53 001 721	54 148 326
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats HSB	500	500
	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 002 221	54 148 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	225	30
SBC Klientmedel i SHB	2 186 321	0
Övriga fordringar	48 213	35 669
Förutb kostnader och uppl intäkter	358 887	367 234
	Not 9	
	2 593 646	402 933
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 757 962	1 833 616
SBC klientmedel i SHB	0	1 735 161
	1 757 962	3 568 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 351 608	3 971 710
SUMMA TILLGÅNGAR	57 353 829	58 120 535

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 11	11 951 859	13 352 355
		15 684 559	17 085 055
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-833 868	-601 045
Årets resultat		1 694 771	-1 633 318
		860 903	-2 234 364
SUMMA EGET KAPITAL		16 545 462	14 850 691
AVSÄTTNINGAR		0	205 949
		0	205 949
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	36 295 000	37 995 000
		36 295 000	37 995 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 700 000	1 700 000
Leverantörsskulder		1 012 770	1 972 552
Övriga kortfristiga skulder		194 137	9 526
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	1 606 460	1 386 817
		4 513 367	5 068 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 353 829	58 120 535
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Föreningens klientmedelskonto har omklassificerats från kassa och bank till kortfristig fordran.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	92 år	92 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år
Bredband	5 år	5 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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	2014	2013
	Årsavgifter	12 171 673	11 937 088
	Årsavgifter - lokaler	694 441	683 996
	Hyror lokaler	6 657	7 182
	Hyror parkering	280 328	268 338
	Hyror garage	117 136	117 961
		13 270 235	13 014 564
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Parkering	12 500	0
	Fakturerade kostnader	0	35 000
	Öresutjämning	-74	165
	Övriga intäkter	2 227	28 570
		14 653	63 734

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	249 996	252 081
	Fastighetsskötsel beställning	59 318	43 025
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	360 000	210 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	197 424	11 398
	Snöröjning/sandning	43 109	174 013
	Städning entreprenad	219 690	216 240
	Städning enligt beställning	16 912	7 812
	Hissbesiktning	5 519	8 958
	Bevakning	9 319	6 245
	Gård	44 092	550
	Serviceavtal	184 139	279 778
	Förbrukningsmateriel	14 526	33 034
		1 404 043	1 243 134
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 629
	Gemensamma utrymmen	6 300	0
	Tvättstuga	53 939	33 234
	Sophantering/återvinning	1 125	0
	Källare	0	988
	Entré/trapphus	1 985	4 416
	Lås	19 969	57 013
	VVS	15 836	124 914
	Värmeanläggning/undercentral	48 561	13 268
	Ventilation	16 225	2 158
	Elinstallationer	32 227	7 371
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 910
	Hiss	8 368	-3 728
	Tak	13 901	2 708
	Fasad	3 326	0
	Mark/gård/utemiljö	2 370	0
	Garage/parkering	38 984	8 239
	Skador/klotter/skadegörelse	30 796	310 019
	Vattenskada	20 886	2 625
		314 798	573 765
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	55 625	778 906
	VVS	220 131	0
	Tak	83 613	1 669 394
	Balkonger/altaner	0	344 196
		359 369	2 792 496
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	2 078 210	4 609 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	448 697	470 938
	Värme	2 393 650	2 517 444
	Vatten	607 379	560 235
	Sophämtning/renhållning	810 213	633 290
	Grovsopor	41 908	0
		4 301 845	4 181 907
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 773	95 546
	Markhyra/vägavgift/avgäld	423 483	423 483
	Kabel-TV	595 518	699 270
	Bredband	3 300	4 125
		1 150 074	1 222 424
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	353 003	351 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 804 922	5 755 521
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Medlemsinformation	8 603	22 050
	Tele och datakommunikation	23 096	10 501
	Juridiska åtgärder	0	26 888
	Inkassering avgift/hyra	1 800	6 600
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	33 000	32 250
	Föreningskostnader	13 425	6 297
	Styrelseomkostnader	1 310	3 217
	Studieverksamhet	7 500	0
	Förvaltningsarvode	567 330	597 130
	Förvaltningsarvodena övriga	108 013	16 538
	Administration	19 672	21 523
	Konsultarvode	39 413	425 033
	Föreningsavgifter	56 050	54 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 190	9 700
		889 402	1 231 728
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Föreningsarvode	0	75 000
	Styrelsearvode	175 000	175 000
	Revisionsarvode	7 500	7 500
	Övriga arvoden	3 000	5 300
	Sociala kostnader	44 383	57 902
		229 883	320 702

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	253 321	253 321
	Förbättringar	893 284	882 410
		1 146 605	1 135 731

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 505 695	80 853 290
	Nyanskaffningar	0	652 405
	Utgående anskaffningsvärde	81 505 695	81 505 695
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 357 369	-26 221 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 605	-1 135 731
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 503 974	-27 357 369
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 001 721	54 148 326
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 922 265	1 922 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	120 016 000	120 016 000
	Taxeringsvärde mark	47 764 000	47 764 000
		167 780 000	167 780 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	164 000 000
	Lokaler	3 780 000	3 780 000
		167 780 000	167 780 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	134 162	127 773
	Kabel-TV	135 954	174 966
	Förvaltningsarvode	66 081	64 495
	Bostadsrätterna	10 190	0
	Parkeringsarrende	12 500	0
		358 887	367 234

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 732 700	0	0	3 732 700
Fond för yttre underhåll	11 951 859	1 392 000	-2 792 496	13 352 355
S:a bundet eget kapital	15 684 559	1 392 000	-2 792 496	17 085 055
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	-558 132	558 132	0
Balanserad förlust	-833 868	-833 868	601 045	-601 045
Årets resultat	1 694 771	1 694 771	1 633 318	-1 633 318
S:a fritt eget kapital	860 903	302 771	2 792 496	-2 234 364
S:a eget kapital	16 545 462	1 694 771	0	14 850 691

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	13 352 355	12 315 475
Reservering enligt stadgar	1 392 000	1 392 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enl årets kostnad	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 792 496	-355 120
Vid årets slut	11 951 859	13 352 355

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,170 %	7 000 000	7 000 000	2017-07-30
Handelsbanken	1,810 %	7 000 000	7 000 000	2018-12-02
Handelsbanken	5,270 %	5 775 000	6 475 000	2018-06-30
Handelsbanken	4,530 %	8 250 000	9 250 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,990 %	2 985 000	2 985 000	2019-10-30
Handelsbanken	2,650 %	3 000 000	3 000 000	2015-04-30
Handelsbanken	2,900 %	1 000 000	1 000 000	2015-03-01
Handelsbanken	3,860 %	2 985 000	2 985 000	2019-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		37 995 000	39 695 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 700 000	-1 700 000	
		36 295 000	37 995 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 495 000 kr.

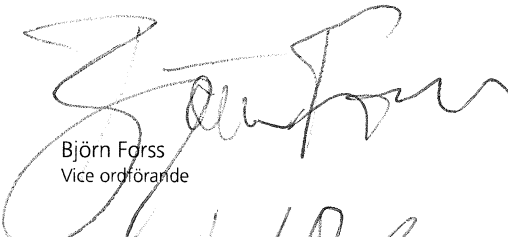
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	16 190	0
	El	41 123	46 634
	Värme	298 025	280 961
	Extern revisor	66 000	33 000
	Arvoden	21 000	0
	Sociala avgifter	2 738	0
	Ränta	31 939	33 609
	Reparationer	5 497	0
	Förbrukningsmaterial	0	2 919
	Konsultarvode	0	16 400
	Skador/klotter/skadegörelse	29 196	0
	Övriga förvaltningsarvoden	7 812	0
	Avgifter och hyror	1 086 939	973 294
		1 606 460	1 386 817

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 31 / 3 2015



Eva Rönnberg
Ordförande



Björn Forss
Vice ordförande



Jaqueline Ancorini
Kassör



Leif Blom
Ledamot



Bengt Ebbe Hökervall
Ledamot



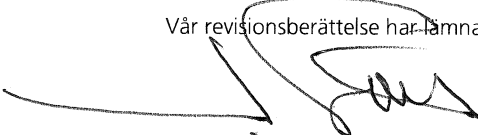
Kurt Palmberg
Ledamot



Fredrik Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3

2015



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 2014.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2014 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 2014.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 31 mars 2015



Jörgen Götehed

BoRevision
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Rolf Englund

Av föreningen vald
revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	11 937 000	12 171 673	12 176 000
Årsavgifter - lokaler	684 000	694 441	698 000
Hyror lokaler	7 000	6 657	7 000
Hyror parkering	285 000	280 328	260 000
Hyror garage	118 000	117 136	118 000
Parkering	0	12 500	0
Öresutjämnning	0	-74	0
Övriga intäkter	0	2 227	0
	13 031 000	13 284 889	13 259 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-250 000	-249 996	-269 000
Fastighetskötsel beställning	-50 000	-59 318	-50 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-360 000	-360 000	-200 000
Fastighetskötsel gård beställning	-200 000	-197 424	-50 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-43 109	-150 000
Städning entreprenad	-250 000	-219 690	-250 000
Städning enligt beställning	-10 000	-16 912	-10 000
Hissbesiktning	-36 000	-5 519	-36 000
Bevakning	-10 000	-9 319	-12 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	-30 000	-44 092	-180 000
Serviceavtal	-200 000	-184 139	-201 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-14 526	-20 000
	-1 571 000	-1 404 043	-1 433 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 300	-30 000
Tvättstuga	-30 000	-53 939	-30 000
Sophantering/återvinning	0	-1 125	0
Entré/trapphus	-30 000	-1 985	-30 000
Lås	-20 000	-19 969	-30 000
VVS	-30 000	-15 836	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-48 561	-200 000
Ventilation	-40 000	-16 225	-50 000
Elinstallationer	0	-32 227	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	0	-20 000
Hiss	-20 000	-8 368	-20 000
Tak	-30 000	-13 901	-50 000
Fasad	0	-3 326	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 370	0
Garage/parkering	-30 000	-38 984	-20 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-30 796	0
Vattenskada	0	-20 886	0
	-370 000	-314 798	-510 000

Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-1 000 000	0	-1 500 000
Entré/trapphus	0	-55 625	0
VVS	0	-220 131	0
Ventilation	-200 000	0	-500 000
Tak	0	-83 613	0
Fönster	-2 500 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-1 000 000	0	0
	-4 700 000	-359 369	-2 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-500 000	-448 697	-550 000
Värme	-2 660 000	-2 393 650	-2 810 000
Vatten	-700 000	-607 379	-700 000
Sophämtning/rehållning	-550 000	-810 213	-500 000
Grovsopor	-40 000	-41 908	0
	-4 450 000	-4 301 845	-4 560 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-140 000	-127 773	-97 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-430 000	-423 483	-430 000
Kabel-TV	-580 000	-595 518	-600 000
Bredband	-3 000	-3 300	0
	-1 153 000	-1 150 074	-1 127 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-370 000	-353 003	-370 000
	-370 000	-353 003	-370 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-20 000	-8 603	-20 000
Tele och datakommunikation	-15 000	-23 096	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-33 000	-32 000
Föreningskostnader	-10 000	-13 425	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 310	-3 000
Studieverksamhet	0	-7 500	0
Förvaltningsarvode	-560 000	-567 330	-580 000
Förvaltningsarvoden övriga	-114 000	-108 013	-63 750
Administration	-20 000	-19 672	-20 000
Korttidsinventarier	0	0	-20 000
Konsultarvode	-30 000	-39 413	-100 000
Föreningsavgifter	-60 000	-56 050	-60 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-10 190	-10 000
	-875 000	-889 402	-928 750
Personalkostnader			
Föreningsarvode	0	0	-31 250
Styrelsearvode	-225 000	-175 000	-175 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 500	-7 500	-7 000
Övriga arvoden	-6 000	-3 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-62 000	-44 383	-45 000
	-300 500	-229 883	-268 250

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-253 000	-253 321	-253 000
Förbättringar	-874 000	-893 284	-893 000
	-1 127 000	-1 146 605	-1 146 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-14 916 500	-10 149 022	-12 343 000
RÖRELSERESULTAT	-1 885 500	3 135 867	916 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 852	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	416	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	370	0
Låneräntor	-1 300 000	-1 449 734	-1 500 000
	-1 300 000	-1 441 096	-1 490 000
RESULTAT	-3 185 500	1 694 771	-574 000