



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Spåret i Åkersberga

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 28 april 2016 kl. 19:00

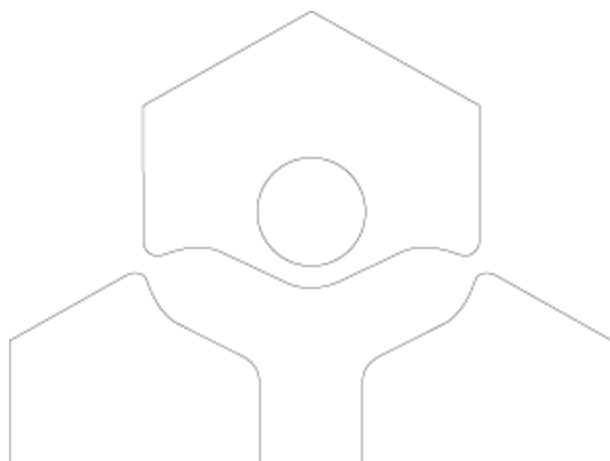
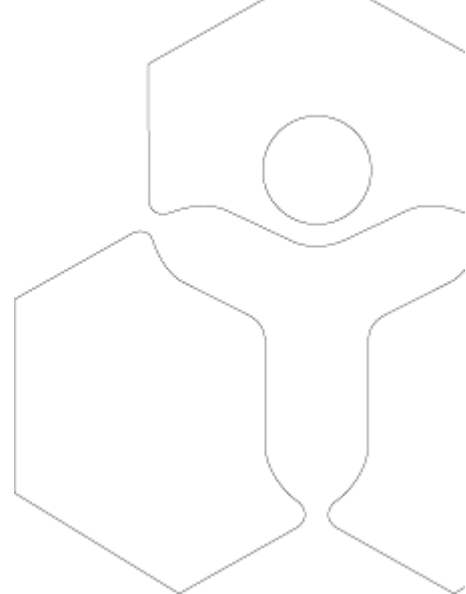
Lokal: Bergasalen, Folkets Hus

Dagordning

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor/er och suppleant
14. Val av valberedning
15. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Åkersberga den 6 april 2016

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Spåret i Åkersberga



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelsen

Björn Forss	Ordförande	
Oskar Andersson	Vice ordförande	
Armin Kopsch	Sekreterare	
Jaqueline Ancorini	Kassör	
Leif Blom	Ledamot	
Niclas Ekstrand	Ledamot	
Helene Maria Håkansson	Ledamot, HSB-representant	Föreningsvärd
Kurt Palmberg	Ledamot	
Marianne Forss	Suppleant	
Viktor Brännfors	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jaqueline Ancorini, Leif Blom, Björn Forss, Marianne Forss och Kurt Palmberg.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Karin Göras	
Christer NG Lefrell	Sammanställande
Ing Marie Tillander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2015-01-28 med anledning utav avfallshantering.

Fastighetsfakta

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

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

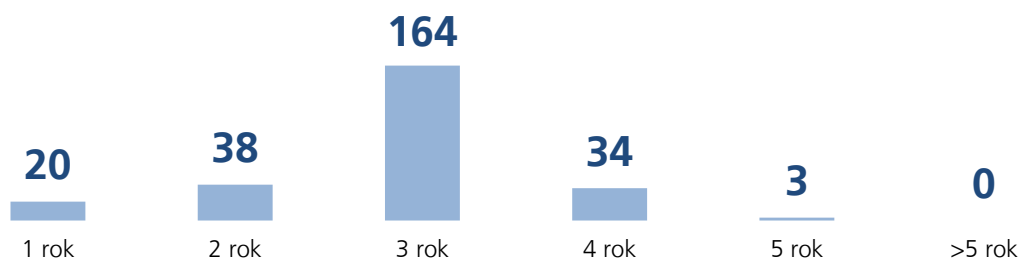
Fastigheternas värdeår är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 866 m², varav 20 229 m² utgör lägenhetsyta och 637 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 259 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt, samt 18 garage och 275 parkeringsplatser. I lokalerna bedrivs förskoleverksamhet.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2015	41 st
Mossbekämpning av gångvägar samt lagning av asfalt	2015	I hela föreningen
Inventering och besiktning	2015	17 av 18
Bytt ut och renoverat motorer	2015	I ventilationssystemet
Tvättning av plåtfasaden	2015	V:a Banvägen 12-20
Prissättning och kartläggning av förråden	2015	I hela föreningen
Radonmätningar	2015 - 2016	V:a Banvägen 2 - 8 NB i vissa lägenheter
Besiktning och åtgärd lekplatser	2015	I hela föreningen
Sophantering med underjordsbehållare slutförd	2013 - 2015	I hela föreningen
Planerat underhåll	År	Kommentar
SL:s balkonginglasningar/bullerskydd	2015	Delvis V:a Banvägen 12-20, Åkersbergavägen 1A (1 balkong)
Tvätt- och målning, reparationer	2016	Av samtliga portar
Renovering	2016	Tvättstugor
Radonmätning	2016	Lägenheter i markplan
Dränering	2016	V:a Banvägen 22 - 24
Nyplantering av buskar och blommor	2016	Innergården V:a Banvägen 2 - 8, Åkersbergavägen 2 ABC
Byte av fönster	2016	V:a Banvägen 22 - 24
OVK - ventilationskontroll	2016/2017	Vinter 2016/2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Epin Entreprenad AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Epin Entreprenad AB
Bredband	Bredbandsbolaget/Teknik Byrån
TV	Elpa
Drift	Epin Entreprenad AB
Administrativ Förvaltning	HSB
Hissar (reparation)	Kone Hissar AB
Årlig inspektion hissar	Inspekta AB
Jourmontör	Securitas AB
Städning fastighet	Ojas Fönsterputs & Städ AB
Markskötsel	Epin Entreprenad AB
Lås	Berga Lås & Larm AB
Drift & Energi	Schneider Electric Buildings Sweden AB
El & Värme	E-on Försäljning Sverige AB
Hushållsopor	Österåkers Kommun/Roslagsvatten AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Parkeringsövervakning	Q-Park
Hemsida	Greenlog System
Förvaltning	HSB
Föreningsvärd	HSB
Fastighetsförsäkring	Folksam

Övrig information

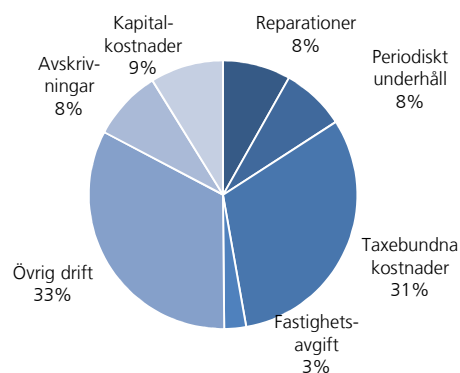
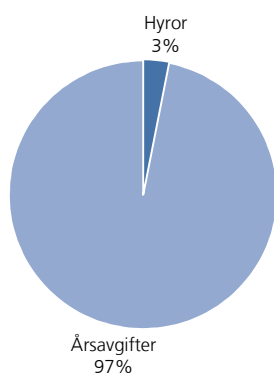
- Garagehyrorna kommer att ses över
- Föreningen har en egen hemsida www.brfsparet.se
- Mailadress info@brfsparet.se

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 944 283	3 560 921
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 272 357	13 284 889
Finansiella intäkter	948	8 638
Minskning kortfristiga fordringar	11 246	3 464
	13 284 551	13 296 991
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 189 120	9 002 417
Finansiella kostnader	1 180 999	1 449 734
Minskning av långfristiga skulder	1 722 500	1 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	7 726	761 477
	14 100 344	12 913 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 128 489	3 944 283
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-815 794	383 362

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

- Samtal har inletts med Kommunen angående deras önskan att överta en viss del av den mark Brf Spåret äger i anslutning till järnvägsparken. Samtal har också inletts angående kommunens önskan att ta vissa delar av våra parkeringsplatser i anspråk för utbyggnaden av det tredje spåret.
- Vi har inlett ett samarbete med Ojas fönsterputs och Städ AB som vår nya städentreprenör.
- En bejublad gårdsfest genomfördes under sommaren.
- Läsbara husnummerskyltar har satts upp på V:a Banvägen 12 – 20.
- Vid all försäljning av lägenheter så ska en överlåtelseinsyn genomföras innan föreningen godkänner ägarbytet/överlåtelsen/försäljningen.
- Ett idogt arbete med att informera medlemmarna om vad som ska kastas var i våra Moloker har pågått.

Händelser efter året

- Fr. o m den 1 januari 2016 höjs avgiften för parkering på våra hyrda parkeringsplatser med 50 kr.
- Samråd med kommunen angående våra parkeringsplatser samt en yta gränsande till Järnvägsparken har påbörjats.
- Nytt försäkringsavtal har upphandlats för vår fastighetsförsäkring – Protector. Till den nya försäkringen har vi knutit en Styrelseförsäkring. En försäkring gällande bostadsrättstillägg ska diskuteras under våren.
- Radiatorventiler ska bytas på V:a Banvägen14 under 2016.
- Nya Trivselregler är under utarbetande.
- Styrelserummet ska omdisponeras i layout o möbler.
- Nya papperskorger sätts upp utanför varje fastighet.
- Dränering V:a Banvägen 22-24 under 2016.
- Målning och reparation av portar.
- Fönsterbyte V:a Banvägen 22 – 24.
- Balkonginglasning pågår (bullerskyddande åtgärd/SL).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelser under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 339
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 333

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	618	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	208	208	224	215
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 741	1 824	1 905	1 946
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	125	115	121	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	69	82	87
Soliditet (%)	29	29	26	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-243	1 695	-1 633	1 009
Nettoomsättning (tkr)	13 271	13 283	13 050	13 015

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-243 418
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 220 272
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 392 000
summa balanserat resultat	-415 146

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 036 377
att i ny räkning överförs	621 231

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2015	2014
Nettoomsättning	Not 1	13 270 743	13 282 661
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 614	2 227
Summa rörelseintäkter		13 272 357	13 284 889

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-9 647 161	-7 883 132
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 226 057	-889 402
Personalkostnader	Not 5	-315 902	-229 883
Avskrivningar	Not 6	-1 146 605	-1 146 605
Summa rörelsekostnader		-12 335 724	-10 149 022

RÖRELSERESULTAT

936 633 **3 135 867**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		948	8 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 180 999	-1 449 734
Summa finansiella poster		-1 180 051	-1 441 096

ÅRETS RESULTAT

-243 418 **1 694 771**

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	51 855 116	53 001 721
Summa materiella anläggningstillgångar	51 855 116	53 001 721
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	500	500
	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 855 616	53 002 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	400	225
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 758 682	2 234 534
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	308 774	358 887
Summa kortfristiga fordringar	2 067 856	2 593 646
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 456 713	1 757 962
Summa kassa och bank	1 456 713	1 757 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 524 568	4 351 608
SUMMA TILLGÅNGAR	55 380 184	57 353 829

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	12 984 490	11 951 859
Summa bundet eget kapital		16 717 190	15 684 559
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-171 728	-833 868
Årets resultat		-243 418	1 694 771
Summa ansamlad förlust		-415 146	860 903
SUMMA EGET KAPITAL		16 302 044	16 545 462
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	34 572 500	36 295 000
Summa långfristiga skulder		34 572 500	36 295 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 700 000	1 700 000
Leverantörsskulder		1 025 708	1 012 770
Övriga skulder		193 851	194 137
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 586 082	1 606 460
Summa kortfristiga skulder		4 505 641	4 513 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 380 184	57 353 829
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	92 år	92 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år
Bredband	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	12 170 981	12 171 673
	Årsavgifter - bortfall	-20 772	0
	Årsavgifter - lokaler	694 440	694 441
	Hyror lokaler	6 657	6 657
	Hyror parkering	292 473	280 328
	Hyror garage	114 538	117 136
	Parkering	12 500	12 500
	Öresutjämning	-74	-74
		13 270 743	13 282 661
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1 614	2 227
		1 614	2 227

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	254 451	249 996
	Fastighetsskötsel beställning	62 863	59 318
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	366 435	360 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	457 063	197 424
	Snöröjning/sandning	82 421	43 109
	Städning entreprenad	283 984	219 690
	Städning enligt beställning	0	16 912
	Hissbesiktning	5 719	5 519
	Myndighetstillsyn	9 100	0
	Bevakning	2 861	9 319
	Gård	33 014	44 092
	Serviceavtal	179 889	184 139
	Förbrukningsmateriel	30 301	14 526
	Fordon	1 250	0
		1 769 351	1 404 043
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	8 248	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 300
	Tvättstuga	30 403	53 939
	Sophantering/återvinning	0	1 125
	Entré/trapphus	4 579	1 985
	Lås	20 517	19 969
	VVS	80 433	15 836
	Värmeanläggning/undercentral	67 786	48 561
	Ventilation	26 786	16 225
	Elinstallationer	29 856	32 227
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 200	0
	Hiss	4 447	8 368
	Tak	56 250	13 901
	Fasad	0	3 326
	Mark/gård/utemiljö	5 571	2 370
	Garage/parkering	16 530	38 984
	Skador/klotter/skadegörelse	7 591	30 796
	Vattenskada	344 895	20 886
	Övrigt *	401 109	0
		1 106 201	314 798
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	906 203	0
	Entré/trapphus	0	55 625
	VVS	83 674	220 131
	Tak	0	83 613
	Mark/gård/utemiljö	46 500	0
		1 036 377	359 369
	Taxebundna kostnader		
	El	398 913	448 697
	Värme	2 599 946	2 393 650
	Vatten	661 802	607 379
	Sophämtning/renhållning	510 540	810 213
	Grovsopor	61 126	41 908
		4 232 327	4 301 845

*Kostnaden avser reparation av radonskador.

Not 3 fortsättning		2015	2014
Övriga driftkostnader			
Försäkring		134 162	127 773
Markhyra/vägavgift/avgäld		461 890	423 483
Kabel-TV		543 816	595 518
Bredband		3 300	3 300
		1 143 168	1 150 074
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		359 737	353 003
TOTALT DRIFTKOSTNADER		9 647 161	7 883 132
<hr/>			
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	675	8 603
	Tele- och datakommunikation	62 937	23 096
	Inkassering avgift/hyra	3 150	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	34 375	33 000
	Föreningskostnader	9 694	13 425
	Styrelseomkostnader	2 611	1 310
	Fritids- och trivselkostnader	29 547	0
	Studieverksamhet	0	7 500
	Förvaltningsarvode	578 975	567 330
	Förvaltningsarvodena övriga	163 467	108 013
	Administration	17 954	19 672
	Korttidsinventarier	3 494	0
	Konsultarvode	237 488	39 413
	Föreningsavgifter	71 500	56 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 190	10 190
		1 226 057	889 402
<hr/>			
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	268 500	185 500
	Sociala kostnader	47 402	44 383
		315 902	229 883
<hr/>			
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	253 321	253 321
	Förbättringar	893 284	893 284
		1 146 605	1 146 605

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 505 695	81 505 695
	Utgående anskaffningsvärde	81 505 695	81 505 695
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 503 974	-27 357 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 605	-1 146 605
	Utgående avskrivning enligt plan	-29 650 579	-28 503 974
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 855 116	53 001 721
	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 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	77 548	28 233
	Skattefordran	9 357	16 091
	Klientmedel hos SBC	1 671 777	2 186 321
	Inkasso	0	3 889
		1 758 682	2 234 534
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	0	134 162
	Kabel-TV	135 954	135 954
	Förvaltningsarvode	81 720	66 081
	Bostadsrätterna	10 190	10 190
	Parkeringsarrende	0	12 500
	Tele & datakommunikation	31 250	0
	Förvaltningsarvoden övriga	33 597	0
	Serviceavtal	16 063	0
		308 774	358 887

Not 11 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	12 984 490	1 392 000	-359 369	11 951 859
S:a bundet eget kapital	16 717 190	1 392 000	-359 369	15 684 559
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-171 728	-1 392 000	2 054 140	-833 868
Årets resultat	-243 418	-243 418	-1 694 771	1 694 771
S:a ansamlad förlust	-415 146	-1 635 418	359 369	860 903
S:a eget kapital	16 302 044	-243 418	0	16 545 462

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	11 951 859	13 352 355
Reservering enligt stadgar	1 392 000	1 392 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enl årets kostnad	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-359 369	-2 792 496
Vid årets slut	12 984 490	11 951 859

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

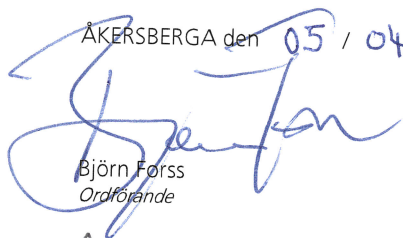
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	5,270 %	5 075 000	5 775 000	2018-06-30
Handelsbanken	1,990 %	2 985 000	2 985 000	2019-10-30
Handelsbanken	1,390 %	992 500	1 000 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,680 %	2 985 000	3 000 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,860 %	2 985 000	2 985 000	2019-10-30
Handelsbanken	1,810 %	7 000 000	7 000 000	2018-12-01
Handelsbanken	2,170 %	7 000 000	7 000 000	2017-07-30
Handelsbanken	4,530 %	7 250 000	8 250 000	2020-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		36 272 500	37 995 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 700 000	-1 700 000	
		34 572 500	36 295 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 772 500 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Städning entreprenad	0	16 190
El	38 794	41 123
Värme	301 748	298 025
Extern revisor	34 000	66 000
Arvoden	33 000	21 000
Sociala avgifter	5 398	2 738
Ränta	25 209	31 939
Reparationer	0	5 497
Skador/klotter/skadegörelse	0	29 196
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 812
Avgifter och hyror	1 125 058	1 086 939
Fastighetskötsel gård beställning	22 875	0
	1 586 082	1 606 460

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 05 / 04 2016



Björn Förss
Ordförande



Oskar Andersson
Vice ordförande



Armin Kopsch
Sekreterare



Jaqueline Ancorini
Kassör



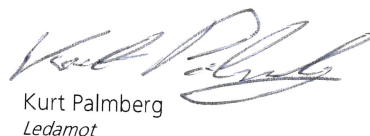
Leif Blom
Ledamot



Niclas Ekstrand
Ledamot

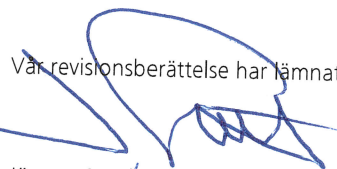


Helene Maria Håkansson
Ledamot, HSB-representant



Kurt Palmberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2016



Jörgen Götehed
Extern revisor
BoRevision AB



Rolf Englund
Intern revisor

AKK f.

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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

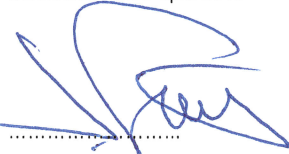
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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

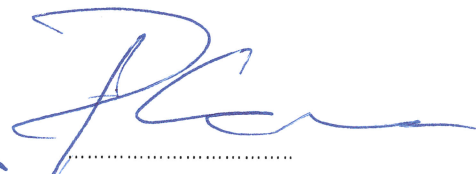
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2016



Jörgen Götehed

BoRevision
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Rolf Englund

Av föreningen vald
revisor

BRF Spåret
Valberedningen 2016

Förslag till föreningsstämman 2016

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Inledning

Efter förra årets stämma uppgick antalet föreningsvalda styrelseledamöter till sju med två suppleanter. Under det gångna verksamhetsåret har en ledamot och en suppleant lämnat sina uppdrag. I och med årets stämma utgår mandatperioden för tre av de kvarstående ledamöterna (varav en avböjt omval) och för den kvarstående suppleanten.

Vi har förhört oss om hur styrelsearbetet fungerar/fungerat. Flera har menat att så många ledamöter som sju påverkar effektiviteten negativt. Det bildas lätt grupperingar som försämrar samarbetsklimatet, onödigt förlänger diskussioner och försvårar beslutsfattandet. Önskemål har framförts om minskning av antalet ledamöter.

Vi har tagit till oss synpunkterna och föreslår att stämman beslutar om viss antalsbegränsning. Vår ambition har varit att alla stämموvalda ledamöter och suppleanter ska ha starkt "driv", vara kända för att vara ansvarstagande, ha god samarbetsförmåga och att de uttryckt starka ambitioner när det gäller att skapa och nå gemensamma mål. Grundläggande har varit att det inom styrelsen ska finnas kompetens som kan hantera frågor om ekonomi, byggnader/mark och trädgård. Ett absolut krav har varit att alla kan och är villiga att kommunicera digitalt.

Valberedningen vill mot bakgrund den föreslagna begränsningen av antalet ordinarie ledamöter erinra om att styrelsen till sig kan adjungera f.d. styrelseledamöter och andra med erfarenhet och kunnande inom speciella områden. För hanteringen av vissa projekt skapar man ibland arbetsgrupper med deltagande av föreningens medlemmar. Det är vår förhoppning att boende med intresse och kompetens inom det område ett sådant projekt gäller "ställer upp" när styrelsen ber om medverkan.

Förslag

Ledamöter med ett års återstående mandattid (tom stämman 2017)

Oskar Andersson, V.Banv. 14

Niklas Ekstrand , Åkersbergav. 2 C

Armin Kopsch, V.Banv.24 B

Förslag till omval av två ledamöter för två år (tom stämman 2018)

Jaqueline Ancorini V.Banv. 8 A

Björn Forss, V.Banv. 12

Förslag till omval av en suppleant för två år (tom stämman 2018)

Marianne Forss, V.Banv. 12

Förslag till nyval av en suppleant för ett år (tom stämman 2017)

Monika Sjöberg, V.Banv. 18

Val av revisorer

Förslag till val av två internrevisorer för ett år (tom stämman 2017)

Rolf Englund (ordinarie) omval, V.Banv. 8 A

Ingrid Roslund (ersättare) nyval, V.Banv. 2 A

2016-03-01

Christer Lefrell (sammankallande)

Ing-Marie Tillander

Karin Göras

Brf Spåret Årsmöte 2016 motion 1

Flytta till:



Tillbaka Svaret Svaret alla Vidarebefordra Redigera Skriv ut Arkiv Fler

Inkorg 6

Bilder Spåret
Boendefrågor blandat
Föreningsvärd bland...
Förvaltning el+tek
Q-park
Utkast
Skickat
Skräp
Papperskorg

Motion till årsstämman 2016

Meddelande 7 av 13

Avsändare Lena Wahledow
Mottagare info@brfsparet.se
Datum Sön 11:34

Hej!

Jag vill att föreningen ser över möjligheterna och kostnaderna för att uppgradera till 3 fas el.

Hälsningar,
Lena Wahledow
Lgh nr 79

Styrelsens yttrande över motionen:

Avslås

Det är fastighetsinnehavarens ansvar att själv bekosta installationen.
Styrelsens godkännande krävs.

Till BRF Spårets årsstämma 2016

Motion

Jag är boende i 2A, lägenhet 244 och har önskemål om att ta upp en balkongdörr ifrån mitt vardagsrum. Placeringen skulle vara på gaveln, för att på så sätt kunna anlägga en mindre uteplats och få möjligheten att kunna sitta ute och även få in lite mera dagsljus i lägenheten.

Har sett ett antal andra lägenheter på nedre botten i föreningen som har en liten altan utan att ta för mycket plats i anspråk.

Åkersberga, 2016-03-30

Kalevi Petersson

Kalevi Petersson
Västra Banvägen 2A
070-759 62 29

Styrelsens yttrande över motionen:

Avslås

Inga förändringar medges av bärande konstruktioner och befintlig fasad.

Till Brf Spårets årsstämma 2016

Motion

Angående vem som kan utses till förtroendeuppdrag i Brf Spåret

I våra stadgar & 19 framgår vem som har rösträtt.

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

Denna paragraf reglerar hur mycket varje medlem ska kunna påverka föreningens arbete.

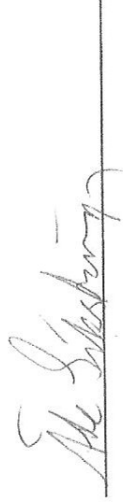
Med anledning av ovanstående föreslås

att: innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt ska endast en medlem kunna väljas till förtroendeuppdrag i föreningen, och att om flera myndiga personer bebor en bostadsrätt får endast en väljas till förtroendeuppdrag i föreningen.

Åkersberga den 15 02 2016



Lars-Erik Rosberg



Åke Sikström

Motion till föreningsstämman 2016 av Rosberg/Sikström

Angående vem som kan utses till förtroendeuppdrag i Brf Spåret

Förslag till yttrande

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Föreningsstämman väljer innehavare av förekommande förtroendeuppdrag. Dessa är uppdrag som styrelseledamot, revisor, valberedare och i förekommande fall som suppleant/ersättare.

Redan jävsregler hindrar att förtroendeuppdrag av skilda slag, exempelvis styrelseledamot och revisor, samtidigt innehas av personer inom en och samma intressekrets vilket är fallet när fler bebor en viss bostadsrätt.

Däremot finns vare sig i bostadsrättslagen, i HSB:s normalstadgar eller i Spårets egna stadgar (som följer normalstadgarna) något hinder mot att fler personer som bor i samma lägenhet väljs till förtroendeuppdrag av samma slag, exempelvis till styrelseledamöter.

Det är oklart om motionen ska uppfattas som önskemål om stadgeändring eller som en rekommendation till föreningsstämman att följa dess intentioner. Oavsett vilket vill styrelsen anföra följande.

Intresset bland våra medboende att aktivt bidra till föreningens förvaltning och utveckling genom att låta sig väljas till förtroendeuppdrag är med förlov sagt begränsat. Särskilt gäller det uppdrag som ledamot/suppleant i styrelsen. Det är viktigt för Spåret att kunna ta till vara de få som ändå visar intresse och har nödvändig kompetens och engagemang. Det gäller oavsett om det är fråga om en enskild medlem eller två som bebor en gemensam bostadsrätt. Det är styrelsens bestämda uppfattning att hinder för det senare inte skulle vara till nytta för Spårets medlemmar.

Till Brf Spårets årsstämma 2016

Motion

Angående höga Radonvärden i lägenheter och lokaler

Före stambytet gjordes en radonmätning i samtliga hus. Mätningen gjordes efter Strålskyddsmyndighetens föreskrifter. Alla lägenheter låg under 200 Bq/m³.

Efter stambytet framkom att några lägenheter i markplan hade värden på 1 200 Bq/m³. Mätningar har inte utförts i lägenheter ovanför markplan, vilket måste göras. Radongasen är osynlig och luktfös. Därför måste mätningar göras.

Anledningen till dessa höga värden beror på att vid stambytet gjordes hål i bottenplattan. Entreprenören underlät att gjuta igen dessa hål. De fylldes endast igen med grus och frigolit. Därför läcker Radongas upp i fastigheterna.

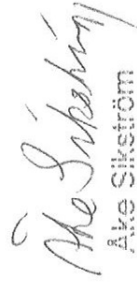
Det finns hälsorisker med Radonvärden över 200 Bq/m³. Styrelsen uppmanas med anledning av ovanstående

att: redogöra för de aktuella radonvärden som uppmätts.

att: redogöra vilka åtgärder ska vidtas för att sänka radonhalterna

att: redogöra hur höga kostnader åtgärderna som måste göras är beräknade till.

Akersberga den 30 mars 2016


Ake Sikström
Lägenhet 142

Styrelsens yttrande över motionen:

Mätning pågår i lägenheter belägna i markplan. Svar på erhållna värden kommer under maj 2016. Först därefter kan vi beräkna kostnader och behov av åtgärder.

Till Brf Spårets årsstämma 2016

Motion

Angående avtal Fastighet Drift Mark

Brf Spåret har under senare år förslummats mer och mer. Evin som vi för närvarande har avtal med, utför inte det som omfattas i avtalen som har upprättats. Vi får alltså betala för något som vi inte får utfört.

Med anledning av ovanstående föreslås.

att: avtalen angående Fastighet, Drift och Mark sägs upp när de löper ut.

att: offertförfrågan tas in från minst tre nya entreprenörer.

Åkersberga den 28 mars 2016


Åke Sikström
Lägenhet 142

Styrelsens yttrande över motionen:

Avslås

Detta är en styrelsefråga.

Till Brf Spårets årsstämma 2016

Motion

Angående fönsterbyte

Upphandling av fönster har påbörjats V Banvägen 22-24. I en skrivelse till styrelsen begärdes att en extra stämma skulle föregås av fönsterbytet så att vi boende kunde påverka vilka fönster som ska väljas. Ett fönsterbyte i ett hus kan bli normgivande för vilka fönster som väljs i övriga fastigheter.

Styrelsen avslog denna begäran med motiveringen att Husgruppen kunde dessa frågor bäst själva.

Med anledning av ovanstående, samt vikten av att boende har möjlighet att påverka en för medlemmen synnerligen väsentlig fråga kräver undertecknad

att: före upphandling av ytterligare fönster ska det föregås av en extra stämma där medlemmarna kan påverka vilka fönster som väljs.

Åkersberga den 30 mars 2016


Åke Sikström

Styrelsens yttrande över motionen:

Den kravspekifikation på fönstren, som ligger till grund för upphandlingen bygger på att vi skall klara bullergränser mot omgivande tåg- och biltrafik.

Vi kommer att försöka se till att fönstrens utseende inte kommer att förändras nämnvärt.

Om fönsteråtgärderna kommer att bli normbildande för hela Spårets bestånd vet ingen idag. Utfallet av det vi nu gör skall utvärderas innan vi ev går vidare med åtgärder i övriga fastigheter.