



# ÅRSREDOVISNING 2023

## Spåret i Åkersberga

MEDLEM I 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.

# Kallelse till föreningsstämma i BRF Spåret Åkersberga

**Datum och tid:** Onsdagen den 24 april 2024 kl 18:00

**Lokal:** Folkets hus, Trälhavet

## Dagordning

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Godkännande av dagordning
6. Föreningsstämmans öppnande
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. godkännande av föreningsstämmans beslut den 2023-04-19 att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen. Beslutet vid den första föreningsstämman fattades med 30 röster för och 2 röster emot. Beslutet ska, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma.
  - b. motion "Fjärrvärmekostnaden kommer att öka kraftigt"
  - c. motion "Synpunkter på Brf. Spårets entreprenör beträffande utemiljö"
25. Föreningsstämmans avslutande



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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  | Förvävsdatum | 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 263                      | p-platser                             | 0                        |
| 259                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 20229                    |
| 3                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 637                      |
| 5                        | lokaler (hyresrätt)                   | 144                      |
| 18                       | garageplatser                         | 301                      |
| <b>Totalt 548 objekt</b> |                                       | <b>21311</b>             |

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 | 2023-05-11 |
| Anders Nygren         | Ledamot    | 2023-05-11 |            |
| Ann-Charlotte Forsman | Ledamot    | 2017-04-24 |            |
| Gull-Britt Hellström  | Ledamot    | 2021-05-27 |            |
| Peter Karlsson        | Ledamot    | 2017-04-24 |            |
| Anton Öholm           | Ledamot    | 2022-03-23 |            |
| Monica Sjöberg        | Suppleant  | 2016-04-28 |            |
| Stefan Alm            | Suppleant  | 2023-05-11 |            |
| Oskar Andersson       | Suppleant  | 2015-05-21 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Forsman, Hans Huzelius, Oskar Andersson, Monica Sjöberg och Stefan Alm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Olov Lindberg, Anders Nygren, Gull-Britt Hellström och Peter Karlsson.

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

Valberedning har varit: Anita Albinsson, Karin Göras och Agneta Mattson valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-01.

Årsavgiften höjs med 10 % från 2024-01-01.

**Under år 2023 har följande större åtgärder genomförts:**

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

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 2023  | Renoverat hissarna på VB 16-20  |
| 2023  | Målat sockeln mot gatan på VB 22-24                                   |
| 2023  | Bytt fläktar på VB 12-20  |
| 2023  | Reparerat ytskikt på de små taken mellan huskropparna vid VB 2-8      |
| 2023  | Bytt ytskiktet på taket på utbyggnaden vid Montessori förskola, VB 10 |
| 2023  | Nya hängrännor och stuprör på ÅBV 1                                   |
| 2023  | Renoverat trapporna vid VB 14, VB 2 A-B och ÅBV 1 B, utomhus          |
| 2023  | Asfaltering av delar av gångytor                                      |
| 2023  | Påbörjat byte av låssystem i hela föreningen                          |

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

| Årtal     | Ändamål  |
|-----------|--|
| 2024      | Byta fönster på tvättstugorna vid VB 12-24 Måla plåtdetaljer på taken VB 12-24   |
| 2024-2026 | Byta tak vid VB 2-8, ÅBV 1-2 och förbereda för installation av solceller på taken. Utredda fasadrenoveringar på samma fastigheter. |
| 2024-2026 | Inspektera och eventuellt byta dräneringsledningarna vid VB 2-8, ÅBV 1-2, VB 12-20 Besiktiga elledningar i hela föreningen         |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 328 och under året har det tillkommit 24 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 325.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 170    | 205    | 179    | 160    | 121    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 991  | 4 061  | 4 002  | 4 053  | 4 157  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 006  | 4 158  | 4 158  | 4 212  | 4 319  |
| Räntekänslighet, %                     | 5      | 6      | 6      | 6      | 6      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 250    | 221    | 194    | 200    | 195    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 746    | 737    | 707    | 678    | 662    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94     | 94     | 94     | 88     | 88     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 789    | 757    | 743    | 730    | 708    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 16 496 | 15 903 | 15 616 | 15 116 | 14 887 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 795 | 1 104  | 1 005  | 1 440  | 48     |
| Soliditet, %                           | 20     | 22     | 22     | 21     | 19     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora retroaktiva avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 224 754 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 170 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 732 700                  | 0  | 0                         | 3 732 700                  |
| Underhållsfond, kr                    | 11 319 906                 | 0  | -1 085 315                | 10 234 591                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>15 052 606</b>          | <b>0</b>   | <b>-1 085 315</b>         | <b>13 967 291</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 155 591                  | 1 104 487  | 1 085 315                 | 11 345 393                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 104 487                  | -1 104 487   | -2 795 281                | -2 795 281                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>10 260 078</b>          | <b>0</b>   | <b>-1 709 966</b>         | <b>8 550 112</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>25 312 684</b>          | <b>0</b>   | <b>-2 795 281</b>         | <b>22 517 403</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 941 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 026 315 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 | 10 260 078       |
| Årets resultat, kr                                  | -2 795 281       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -941 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 2 026 315        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>8 550 112</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>8 550 112</b> |
|------------------------------------|------------------|

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



# RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 16 495 912               | 15 765 836               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 25 000                   | 136 766                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>16 520 912</b>        | <b>15 902 601</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -12 792 221              | -10 824 396              |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -434 775                 | -467 951                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -598 876                 | -559 276                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -4 338 174               | -1 776 272               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-18 164 046</b>       | <b>-13 627 895</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>-1 643 134</b>        | <b>2 274 706</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 33 784                   | 12 423                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 185 931               | -1 182 642               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-1 152 148</b>        | <b>-1 170 219</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 795 281</b>        | <b>1 104 487</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>-2 795 281</b>        | <b>1 104 487</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-2 795 281</b>        | <b>1 104 487</b>         |

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|  |        |                    |                    |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 104 496 543        | 101 852 648        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 1 501 150          | 6 517 077          |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>            |        | <b>105 997 693</b> | <b>108 369 726</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500        | 500        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**105 998 193**      **108 370 226**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | 81 277           | 34 028           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 3 439 368        | 2 668 484        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 572 808          | 848 488          |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>4 093 453</b> | <b>3 551 000</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |  |          |                  |
|---------------------------------------|--|----------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       |  | 0        | 2 000 000        |
| <b>Summa Kortfristiga placeringar</b> |  | <b>0</b> | <b>2 000 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                |                |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank              | Not 14 | 271 787        | 270 141        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |        | <b>271 787</b> | <b>270 141</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**4 365 240**      **5 821 141**

### Summa Tillgångar

**110 363 433**      **114 191 367**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 3 732 700         | 3 732 700         |
| Fond för yttre underhåll         | 10 234 591        | 11 319 906        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>13 967 291</b> | <b>15 052 606</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                   |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 11 345 393       | 9 155 591         |
| Årets resultat                  | -2 795 281       | 1 104 487         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>8 550 112</b> | <b>10 260 078</b> |

**Summa Eget kapital****22 517 403****25 312 684****Skulder***Långfristiga skulder*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 64 838 962        | 69 052 712        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>64 838 962</b> | <b>69 052 712</b> |

*Kortfristiga skulder*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 18 760 000        | 16 321 250        |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 476 281         | 1 173 466         |
| Skatteskulder                                   |        | 99 050            | 62 488            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 179 935           | 189 509           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 2 491 803         | 2 079 258         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>23 007 068</b> | <b>19 825 971</b> |

**Summa Skulder****87 846 030****88 878 683****Summa Eget kapital och skulder****110 363 433****114 191 367**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 643 134 2 274 706

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 338 174 1 776 272

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 338 174 1 776 272**

Erhållen ränta 33 784 12 423

Erlagd ränta -1 191 886 -1 178 631

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 536 938 2 884 770**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 231 147 -344 418

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 748 302 131 246

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 979 450 -213 172**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**2 516 388 2 671 598**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 966 142 -1 880 707

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 966 142 -1 880 707**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 775 000 1 250 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 775 000 1 250 000**

## Årets kassaflöde

**-1 224 754 2 040 891**

**Likvida medel vid årets början 4 855 765 2 814 874**

**Likvida medel vid årets slut 3 631 011 4 855 765**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|  |            |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|   |           |
|---|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 2 558 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr     |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 14 761 326               | 14 119 428               |
|       | Årsavgifter lokaler                             | 805 284                  | 781 836                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 94 440                   | 206 796                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 1 080 650                | 1 055 529                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 15 406                   | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                    | 102 751                  | 89 076                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 52 520                   | 45 012                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>16 912 377</b>        | <b>16 297 677</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                                 | -333 315                 | -326 785                 |
|       | Hysesbortfall                                   | -83 150                  | -205 056                 |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-416 465</b>          | <b>-531 841</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>16 495 912</b>        | <b>15 765 836</b>        |
|       |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          |                          |                          |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 98 992                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 25 000                   | 37 774                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>25 000</b>            | <b>136 766</b>           |
|       |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Not 4 | Driftskostnader                                 |                          |                          |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 851 029               | -1 908 323               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -507 185                 | -163 123                 |
|       | Reparationer                                    | -640 141                 | -669 972                 |
|       | Planerat underhåll                              | -2 026 315               | -1 435 384               |
|       | Försäkringsskador                               | -63 812                  | -70 035                  |
|       | EI  | -618 254                 | -562 927                 |
|       | Uppvärmning                                     | -3 277 595               | -2 866 752               |
|       | Vatten  | -1 344 482               | -1 217 082               |
|       | Sophämtning                                     | -405 431                 | -394 949                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -333 385                 | 0                        |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -694 124                 | -663 660                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -482 931                 | -464 801                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -528 544                 | -396 769                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -18 993                  | -10 621                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-12 792 221</b>       | <b>-10 824 396</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                   | -12 750                  | -12 214                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -67 835                  | -38 834                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -95 117                  | -74 389                  |
|       | Extern revision   | -27 750                  | -31 250                  |
|       | Konsultkostnader  | -28 925                  | -65 438                  |
|       | Medlemsavgifter   | -76 120                  | -77 657                  |
|       | Föreningsverksamhet   | -16 287                  | -37 092                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -109 990                 | -131 077                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-434 775</b>          | <b>-467 951</b>          |
|       |   |                          |                          |
| Not 6 | Personalkostnader   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode   | -10 000                  | -10 000                  |
|       | Övriga arvoden  | -379 999                 | -362 507                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -133 440                 | -120 000                 |
|       | Sociala avgifter  | -74 837                  | -66 769                  |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -600                     | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-598 876</b>          | <b>-559 276</b>          |
|       |   |                          |                          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 29 359                   | 1 718                    |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 1 047                    | 7 281                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 3 377                    | 3 424                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>33 784</b>            | <b>12 423</b>            |
|       |   |                          |                          |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 185 402               | -1 182 642               |
|       | Övriga räntekostnader   | -529                     | 0                        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 185 931</b>        | <b>-1 182 642</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>  |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader  | 138 619 709        | 138 619 709        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark   | 1 852 821          | 1 852 821          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar   | 3 506 562          | 3 506 562          |
|        | Årets investeringar   | 6 982 069          | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>  | <b>150 961 161</b> | <b>143 979 092</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar  | -42 126 444        | -40 350 172        |
|        | Årets avskrivningar   | -4 338 174         | -1 776 272         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>   | <b>-46 464 618</b> | <b>-42 126 444</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>   | <b>104 496 543</b> | <b>101 852 648</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>   | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 189 000 000        | 189 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 4 890 000          | 4 890 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder  | 80 000 000         | 80 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler   | 2 248 000          | 2 248 000          |
|        | <i>Summa</i>  | <b>276 138 000</b> | <b>276 138 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>   | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning  | 87 824 000         | 87 824 000         |
|        | Varav i eget förvar   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>  | <b>87 824 000</b>  | <b>87 824 000</b>  |
|        | Avskrivningen är högre jämfört med förra året på grund av avskrivning för fönster och fasad som aktiverades under år 2021 och 2022 inte var med. Under 2023 är avskrivningen justerat retroaktivt med 1 426 326 kr. |                    |                    |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>   |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning  | 6 517 077          | 4 636 370          |
|        | Årets investeringar   | 1 966 142          | 1 880 707          |
|        | Omklassificering till byggnad   | -6 982 069         | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>   | <b>1 501 150</b>   | <b>6 517 077</b>   |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>   |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB  | 500                | 500                |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>   | <b>500</b>         | <b>500</b>         |



| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------|---|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 3 359 224        | 2 585 624        |
|        | Övriga fordringar   | 80 144           | 82 860           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>3 439 368</b> | <b>2 668 484</b> |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 572 808          | 848 488          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>572 808</b>   | <b>848 488</b>   |
| Not 14 | Kassa och bank  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | SBAB  | 32 198           | 31 374           |
|        | Handelsbanken   | 239 589          | 238 767          |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>271 787</b>   | <b>270 141</b>   |

## Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års<br/>amortering</i> |
|---|------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|
| Stadshypotek AB   | 1,87%            | 2027-01-30         | 6 200 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 0,7%             | 2024-10-30         | 1 760 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 0,57%            | 2024-10-30         | 9 000 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 0,82%            | 2027-10-30         | 9 000 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 1,18%            | 2027-12-30         | 2 686 500         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 1,31%            | 2028-06-01         | 3 233 750         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 1,21%            | 2030-07-30         | 3 973 800         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 0,86%            | 2026-01-30         | 990 019           | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 2,15%            | 2025-07-30         | 4 725 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 2,52%            | 2027-07-30         | 1 200 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 0,83%            | 2026-06-01         | 3 761 143         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 0,85%            | 2026-07-30         | 2 000 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 2,28%            | 2028-03-30         | 5 672 500         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 2,27%            | 2028-03-30         | 2 550 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 2,35%            | 2027-03-30         | 4 375 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 3,51%            | 2025-12-30         | 14 471 250        | 0                               |
| Stadshypotek AB   | 1,31%            | 2024-01-30         | 8 000 000         | 0                               |
|   |                  |                    | <b>83 598 962</b> | <b>0</b>                        |
| Långfristig del   |                  |                    | 64 838 962        |                                 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                    | 0                 |                                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                    | 18 760 000        |                                 |
| Kortfristig del   |                  |                    | 18 760 000        |                                 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                    | 0                 |                                 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                    | 0                 |                                 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                    | 3 973 800         |                                 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                    | 1,75%             |                                 |
| Finns swap-avtal  |                  |                    | Nej               |                                 |

| Not 16                                    |                  | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |                   | 2023-12-31                  |  |
|---|------------------|---|-------------------|-----------------------------|--|
| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i>                              | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |  |
| Stadshypotek AB                           | 1,87%            | 2027-01-30                                      | 6 200 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 0,7%             | 2024-10-30                                      | 1 760 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 0,57%            | 2024-10-30                                      | 9 000 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 0,82%            | 2027-10-30                                      | 9 000 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 1,18%            | 2027-12-30                                      | 2 686 500         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 1,31%            | 2028-06-01                                      | 3 233 750         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 1,21%            | 2030-07-30                                      | 3 973 800         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 0,86%            | 2026-01-30                                      | 990 019           | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 2,15%            | 2025-07-30                                      | 4 725 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 2,52%            | 2027-07-30                                      | 1 200 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 0,83%            | 2026-06-01                                      | 3 761 143         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 0,85%            | 2026-07-30                                      | 2 000 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 2,28%            | 2028-03-30                                      | 5 672 500         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 2,27%            | 2028-03-30                                      | 2 550 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 2,35%            | 2027-03-30                                      | 4 375 000         | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 3,51%            | 2025-12-30                                      | 14 471 250        | 0                           |  |
| Stadshypotek AB                           | 1,31%            | 2024-01-30                                      | 8 000 000         | 0                           |  |
|   |                  |   | <b>83 598 962</b> | <b>0</b>                    |  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |   |                   | 0                           |  |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |   |                   | 18 760 000                  |  |
| Kortfristig del                           |                  |   |                   | 18 760 000                  |  |

| Not 17                      |  | Övriga kortfristiga skulder |                | 2023-12-31 |  | 2022-12-31     |  |
|-----------------------------|--|-----------------------------|----------------|------------|--|----------------|--|
| <i>Övriga skulder</i>       |  |                             |                |            |  |                |  |
| Momsskuld                   |  |                             | 6 794          |            |  | 4 229          |  |
| Källskatt                   |  |                             | 3 752          |            |  | 3 300          |  |
| Inre fond                   |  |                             | 138 548        |            |  | 141 933        |  |
| Övriga kortfristiga skulder |  |                             | 30 841         |            |  | 40 047         |  |
| <i>Summa Övriga skulder</i> |  |                             | <b>179 935</b> |            |  | <b>189 509</b> |  |

| Not 18  |  | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                   | 2023-12-31 |  | 2022-12-31       |  |
|---|--|--|-------------------|------------|--|------------------|--|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |  |  |                   |            |  |                  |  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           |  |  | -1 479 417        |            |  | 1 341 953        |  |
| Upplupna räntekostnader                                   |  |  | -118 276          |            |  | 124 231          |  |
| Övriga upplupna kostnader                                 |  |  | -894 110          |            |  | 613 074          |  |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> |  |  | <b>-2 491 803</b> |            |  | <b>2 079 258</b> |  |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-28 kl. 09:51:16



**ANDERS NYGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:02:12



**ANN-CHARLOTTE FORSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:56:50



**PETER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 09:59:48



**ANTON ÖHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:06:32



**HANS HUZELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:35:53



**GULL-BRITT HELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:37:26



**ANNA MOLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:35:05



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:06:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-02-29 kl. 09:39:06



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:05:56



**Förslag gällande arvoden till föreningsvalda styrelseledamöter, internrevisorer och flaggansvarig**

Styrelsearvoden

Valberedningen föreslår ett fortsatt arvode till styrelsen på 7 prisbasbelopp . Beräknat på årets prisbasbelopp 57 300 kr motsvarar det ett arvode på 401 100 kr.

Arvodet får fritt fördelas inom styrelsen utifrån ansvar och arbetsuppgifter.

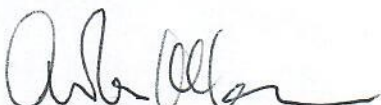
Internrevisorsarvoden


Valberedningen föreslår ett fortsatt arvode till internrevisorerna på 0,2 prisbasbelopp. Beräknat på årets prisbasbelopp 57 300 kr motsvarar det ett arvode på 11 460 kr.

Arvodet får fritt fördelas inom internrevisorerna.

Annan ekonomisk ersättning

Valberedningen föreslår ett fortsatt arvode till flaggansvarig på 0,08 prisbasbelopp. Beräknat på årets prisbasbelopp 57.300 kr motsvarar det ett arvode på 4 584 kr.

  
Anita Albinsson

  
Karin Göras

  
Agneta Mattsson

**Bilaga till punkt 15**

Styrelsen föreslår ett fortsatt arvode till valberedningen på 0,2 prisbasbelopp.

Beräknat på årets prisbasbelopp 57 300 kr motsvarar det ett arvode på 11 460 kr.

Arvodet får fritt fördelas inom valberedningen.

Brf Spåret

Valberedningen 2023/2024      Februari 2024      Dagordningspunkt 16,17,19, 20

### **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen har träffat samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen.

Ledamot Ann-Charlotte Forsman och suppleant Oskar Andersson har avböjt omval.

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av högst åtta ledamöter och högst två suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av HSB.

#### Ledamöter med ett års kvarstående mandattid (tom stämman 2025)

Bengt Lindberg, Västra Banvägen 12

Peter Karlsson, Västra Banvägen 22A

Gull-Britt Hellström, Västra Banvägen 14

Anders Nygren, Västra Banvägen 12

#### Förslag till omval av ledamot för två år (tom stämman 2026)

Hans Huzelius, Västra Banvägen 8B

#### Förslag till nyval av ledamot för två år (tom stämman 2026)

Stefan Alm, Västra Banvägen 22C

Gunnel Brunnberg, Västra Banvägen 12

#### Förslag till omval av suppleant för ett år (tom stämman 2025)

Monica Sjöberg, Västra Banvägen 18

### **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 2025)

Anna Molin, Västra Banvägen 8B

#### Förslag på nyval av suppleant för ett år (tom stämman 2025)

Gunilla Arefall, Västra Banvägen 2A

Anita Albinsson

Karin Göras

Agneta Mattson



**Bilaga till punkt 21, Beslut om antal ledamöter i valberedningen**

Styrelsen föreslår att valberedningen ska bestå av högst tre ledamöter.

**Bilaga till punkt 22, Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande**

Styrelsen föreslår omval av ledamöter för ett år (tom stämman 2025):

Anita Albinsson (ordförande), Västra Banvägen 16

Karin Göras, Åkersbergavägen 1B

Agneta Mattsson, Västra Banvägen 14

## Bilaga till punkt 24 b

### Motion till årsstämman den 24 april 2024 hos BRF Spåret

#### Fjärrvärmekostnaden kommer att öka kraftigt .

Enligt information i press och radio kommer fjärrvärmekostnaden att öka i år med 10-15 % ( det är bara början ). Föreningen har gjort en del åtgärder tidigare för att minska kostnaderna de har bytt ut undercentralen (värmeväxlare ) , bytt till effektivare fläktar , isolerat om träfasader och bytt ut fönstren till tre glas fönster . Det återstår för Västra Banvägen 12-20 att byta ut fönstren i tvättstugan och isolera om väggarna till tvättstugan och barnvagnsgaraget samt ny entrédörr.

När jag flyttade in till Brf. Spåret år 1999 stod det i tur att portarna i höghusen skulle bytas ut när det var utfört i låghusen . Vid stambytet år 2010 togs någon typ av uppvärmning över porten bort i trapphuset varvid vattenledningen i trapphuset Västra Banvägen 14 frös sönder år 2011/2012 . För att kompensera värmeförlusten satt man in ett stort element ( radiator ) för att öka kapaciteten. Radiatorn räcker knappast till vid kalla vinterdagar och det fordras även mycket energi till tvättstuga och barnvagnsgarage för att hålla värmen i plusgrader.

Föreningen har ersatt två befintliga ramper till Västra banvägen 2a och 2b med nya ramper . Denna kostnad har bara gynnat 1-2 personer för det är trappor innanför huset , huset är inte handikappanpassat i övrigt . Varför prioritera detta i stället för att gynna hela kollektivet med lägre fjärrvärmekostnader.

**Investering skall göras där det gynnar hela föreningens medlemmar inte ett fåtal .**Mitt förslag är att när det gäller Västra Banvägen 12-20 måste vi försöka minska våra värmekostnader ( våra avgifter) genom att ersätta hela portpartierna med nya väggar , dörrar och fönster ( kan delas upp olika entreprenörer ). Det kan innebära en stor besparing av värmekostnaden .

**Det skulle vara mycket klimateffektivt för hela föreningen om detta åtgärdas snabbt , ju förr desto bättre .**

Alla medlemmar bör spara på värme och varmvatten , gynnar på detta sätt både vår ekonomi och miljö

Åkersberga Februari 2024

Örjan Nygren

Läg 119

**Styrelsens svar:** Styrelsen har till uppgift att sköta **hela** föreningens fastigheter och ekonomi. Vi har redan beslutat om att byta fönstren i tvättstugorna på Västra Banvägen 12-20, dels för att fönstren ser bedrövliga ut och dels för att de läcker värme. Detta ingår i vårt planerade underhåll och genomförs under våren 2024.

De två ramperna ersattes akut med nya ramper pga att de gamla var trasiga och en fara för de boende. Det var en del i det löpande underhållet i föreningen.

Energiförbrukningen i de fem punkthusen är ca 150 kr/m<sup>2</sup>, medan förbrukningen i låghusen ligger på ca 170 kr/m<sup>2</sup>. Vi planerar att genomföra takbyte och tilläggsisolering på låghusen vid Västra Banvägen 2-8 och Åkersbergavägen 1-2 för att skydda fastigheterna och även för att minska värmekostnaden. Vi prioriterar det som är akut och där energibesparingen kan förväntas vara till störst nytta för hela föreningen. Temperaturen i entréer, barnvagns rum och tvättstugor i punkthusen är lägre än i lägenheterna, men det betyder inte att värmeförlusterna är omfattande där, se jämförelsen mellan olika hustyper.

Vi håller med motionärens uppmaning till alla medlemmar att spara på värme och varmvatten, men anser inte att det är ekonomiskt försvarbart att i nuläget genomföra övriga föreslagna åtgärder i punkthusen. **Vi föreslår att motionen avslås.**

## Bilaga till punkt 24 c

### Motion till årsstämman den 24 april 2024 hos BRF Spåret

Synpunkter på Brf. Spårets entreprenör beträffande utemiljö

Föreningen måste vara mer **kostnadseffektiv** när det gäller alla områden och jag har särskilt inriktat mig på utemiljön där jag har erfarenhet att upphandla och att driva markentreprenader.

1. **Gräsklippning** . Under hösten ( under icke växtsäsong ) 2023 klipptes gräsmattan varannan/var tredje dag. Det fanns inget att klippa ,allt för att sysselsätta Utemiljös personal , har föreningen råd med detta ?

Över hela växtsäsongen bör gräset klippas mer sällan om vi skall gynna miljön ( fjärlilar , småkryp) , behöver inte se ut som en ”Golfgreen ”. Gräsytan söder om den långsgående gångvägen mot tomterna i söder kan få vildvuxet gräs med inslag av blomsterängar .

2. **Lövblåsning** . Lövblåsning utföres många gånger utan att det finns något att blåsa . Kanske sysselsättning för Utemiljös personal ?
3. **Grästrimmer** . Man kör grästrimmer i många fall helt i onödan , det gör inget om några grässtrån sticker upp t.ex vid stolpar.
4. **Sandsopning**. Sandsopning på våren skall utföras när man är säker på att inte behöva sandsopa igen . Ibland har man varit ute för tidigt och fått göra om det igen. Jag förstår att Utemiljö vill komma igång så fort som möjligt för att sysselsätta sin personal innan de blir upptagna av annat arbete .
5. **Snöröjning/sandning** .

**Man skall alltid ploga och sanda gång-och cykelvägar före parkeringsytor .**

Det är mycket ojämnt med plogningen ibland är det perfekt ( beroende på hur gott om personal man har ) och ibland dröjer det allt för länge . Vad har Brf. Spåret för avtal med Utemiljö ?

Alla insatser skall göras på Brf. Spårets villkor och föreningen skall inte vara någon utjämnande faktor när entreprenören behöver sysselsättning för sin personal .

**Alltså: Brf. Spåret bör se över avtalet när det gäller utemiljön enligt ovanstående förslag för att bli mera kostnadseffektiva.**

Åkersberga Februari 2024

Örjan Nygren Läg. 119

**Styrelsens svar:** Vid kommande omförhandling av markavtal kommer vi att beakta motionärens synpunkter.

### **Bakgrund**

Vi har ett skötselavtal där gräsklippning, grästrimning kring stolpar etc, lövblåsning och sandsopning ingår. Priset är detsamma oavsett hur många gånger arbetet utförs. Dvs fast kostnad för föreningen. Det är resultatet som räknas!

Att säga att snö- och halkbekämpning *ibland* är perfekt stämmer inte med den positiva återkoppling vi får från flertalet boenden. Visst skulle det kunna gå att få tätare/oftare snö- och halkbekämpning men då ökar även kostnaden eftersom vi betalar per utryckning. I vinter har det kommit enorma mängder snö på kort tid i flera perioder. Jämfört med många andra områden inom Åkersberga och dess närhet har vi fått snö- och halkbekämpning tidigare och oftare.



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**