



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

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

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 259 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 20 229 |
| 263 | p-platser | 0 |
| 3 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 637 |
| 5 | lokaler (hyresrätt) | 144 |
| 18 | garageplatser | 301 |
| Totalt 548 objekt | | 21 311 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 0 rok, 18 st 1 rok, 38 st 2 rok, 153 st 3 rok, 34 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---------------------|-----|-------------|-------|--|
| Österåker Tuna GA:4 | G:A | 816400-1581 | | Vägar, Gång-cykelvägar, Vägbelysning och grönområden med tillhörande anordningar |

Totalt 1 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Österskärs Vägföreningen.
Samfälligheten förvaltar vägförening.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|----------------------|------------|------------|
| Bengt Olov Lindberg | Ordförande | 2020-10-19 |
| Gunnel Brunnberg | Ledamot | 2024-05-07 |
| Hans Huzelius | Ledamot | 2022-05-25 |
| Anders Nygren | Ledamot | 2023-05-11 |
| Gull-Britt Hellström | Ledamot | 2021-05-27 |
| Peter Karlsson | Ledamot | 2020-10-19 |
| Stefan Alm | Ledamot | 2024-05-07 |
| Anton Öholm | Ledamot | 2022-03-23 |
| Monica Sjöberg | Suppleant | 2020-10-19 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Huzelius, Gunnel Brunnberg, Stefan Alm.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Gunilla Arefall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 10% och ska höjas med 5% from 2026-01-01.

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 2025-10-15.

EKONOMI

Årsavgiften höjdes med 10% från 2025-01-01.

Årsavgiften kommer att höjas med 5% från 2026-01-01. Anledningen till detta är ökande kostnader på bla värme, vatten, avlopp, räntekostnader samt att övriga avtal vi har höjts med index. Även föreningens underhållskostnader ökar. Föreningen har tecknat ett förmånligt avtal med SVEFAB för fastighetsskötsel och drift. Ekonomiavtalet med HSB har förlängts i 2 år tom 2027-12-31. KG Knutsson AB administrerar numera våra laddstolpar för elbilar.

Föreningens lån har under verksamhetsåret varit amorteringsfria. Under 2026 kommer vi att sätta av 150 000 kr/mån för framtida amorteringar.

Snitträntan på våra nuvarande lån är 2,36 %.

ALLMÄNT

Föreningen har en underhållsplan som redovisar kommande underhållsbehov. Planen löper på 50 år. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Planen uppdateras fortlöpande.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-15 i egen regi.

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

Under år 2025 har följande större åtgärder genomförts:

Slutfört takbyte och fasadrenovering på ÅBV 1–2 och VBV 2–8

Bytt fönster på förskolorna

Ventilationskanaler rensade på VBV 2-8, ÅBV 1-2

En frivillig trädgårdsgrupp i anslutning till odlingslådorna har tagit över delar av skötseln av våra blomsterrabatter.

Hisskonsult anlitad efter återkommande problem vid VBV 20.

Energikonsult anlitad för genomgång av möjliga sparåtgärder

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

- | | |
|-----------|--|
| 2026 | Byta portar VBV 12–20, entre samt baksida |
| 2026 | Renovera trappen mellan VBV 8 och ÅBV 2 |
| 2026 | Renovera rökluckorna på VBV 8-10 och ÅBV 1-2 |
| 2026 | Rensa ventilationskanaler på VBV 12-24 |
| 2026 | Inventera portar VBV 2–8, ÅBV 1–2 och VBV 22–24 |
| 2026 | Måla plåtdetaljer på taken VBV 12-20 |
| 2026–2028 | Injustering av värmesystemet i hela föreningen |
| | Test på VB V18 under 2026 |
| 2026–2028 | Åtgärda gamla panncentralen |
| 2026–2028 | Inspektera och eventuellt byta dräneringsledningar vid VBV 2–8, ÅBV 1–2, VBV 12–20 |
| 2026–2028 | Byta plåt sarg/krön på förskolan |
| 2026-2028 | Byte av tak och fasadrenovering vid VBV 22-24 samt byta rör på återstående avloppsstammar. |
| 2029- | Installation av solel i hela föreningen |

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 327 och under året har det tillkommit 26 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 323.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 213 | 124 | 170 | 205 | 179 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 291 | 4 466 | 3 991 | 4 061 | 4 002 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 317 | 4 488 | 4 006 | 4 158 | 4 158 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 5 | 5 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 306 | 283 | 250 | 221 | 194 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 915 | 832 | 746 | 737 | 707 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 94 | 94 | 94 | 94 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 976 | 885 | 789 | 757 | 743 |
| Nettoomsättning, tkr | 20 369 | 18 428 | 16 496 | 15 903 | 15 616 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 265 | -1 182 | -2 795 | 1 104 | 1 005 |
| Soliditet, % | 16 | 18 | 20 | 22 | 22 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 3 732 700 | 0 | 0 | 3 732 700 |
| Underhållsfond, kr | 10 728 119 | 0 | 11 417 | 10 739 536 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 14 460 819 | 0 | 11 417 | 14 472 236 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 8 056 584 | -1 181 639 | -11 417 | 6 863 528 |
| Årets resultat, kr | -1 181 639 | 1 181 639 | 264 725 | 264 725 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 6 874 945 | 0 | 253 308 | 7 128 253 |
| S:a eget kapital, kr | 21 335 764 | 0 | 264 725 | 21 600 489 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 264 583 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 | 6 874 945 |
| Årets resultat, kr | 264 725 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 276 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 264 583 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 7 128 253 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 7 128 253 |

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 20 368 830 | 18 427 710 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 98 004 | 120 296 |
| Summa Rörelseintäkter | | 20 466 833 | 18 548 006 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -13 567 756 | -13 706 897 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -504 665 | -464 692 |
| Personalkostnader | Not 6 | -717 264 | -662 380 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 936 742 | -3 000 355 |
| Summa Rörelsekostnader | | -17 726 426 | -17 834 323 |
| Rörelseresultat | | 2 740 407 | 713 683 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 27 085 | 36 848 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -2 502 767 | -1 932 170 |
| Summa Finansiella poster | | -2 475 682 | -1 895 322 |
| Resultat efter finansiella poster | | 264 725 | -1 181 639 |
| Resultat före skatt | | 264 725 | -1 181 639 |
| Årets resultat | | 264 725 | -1 181 639 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 100 895 037 | 102 967 969 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 30 537 619 | 10 259 949 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 131 432 656 | 113 227 918 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar 131 433 156 113 228 418

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 27 011 | 35 310 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 2 644 201 | 5 530 357 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 672 498 | 848 221 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 3 343 710 | 6 413 888 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 1 582 043 | 875 736 |
| Summa Kassa och bank | | 1 582 043 | 875 736 |

Summa Omsättningstillgångar 4 925 753 7 289 624

Summa Tillgångar 136 358 909 120 518 042

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 3 732 700 | 3 732 700 |
| Fond för yttre underhåll | 10 739 536 | 10 728 119 |
| Summa Bundet eget kapital | 14 472 236 | 14 460 819 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 6 863 528 | 8 056 584 |
| Årets resultat | 264 725 | -1 181 639 |
| Summa Fritt eget kapital | 7 128 253 | 6 874 945 |

Summa Eget kapital

21 600 489 21 335 764

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 92 191 550 | 74 442 962 |
| Summa Långfristiga skulder | | 92 191 550 | 74 442 962 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 18 751 162 | 19 196 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 114 482 | 2 893 657 |
| Skatteskulder | | 7 316 | 60 767 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 98 735 | 198 597 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 2 595 176 | 2 390 296 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 22 566 871 | 24 739 317 |

Summa Skulder

114 758 421 99 182 279

Summa Eget kapital och skulder

136 358 909 120 518 042

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 740 407 | 713 683 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 936 742 | 3 000 355 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 2 936 742 | 3 000 355 |
| Erhållen ränta | 27 085 | 36 848 |
| Erlagd ränta | -2 465 352 | -1 816 394 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 238 882 | 1 934 492 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 220 086 | -195 304 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -1 765 023 | 1 180 472 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -1 544 937 | 985 168 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 693 945 | 2 919 660 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -21 141 480 | -10 230 580 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -21 141 480 | -10 230 580 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 17 303 750 | 10 040 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 17 303 750 | 10 040 000 |
| Årets kassaflöde | -2 143 785 | 2 729 080 |
| Likvida medel vid årets början | 6 360 091 | 3 631 011 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 216 306 | 6 360 091 |

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).

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 | 0 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 18 124 956 | 16 476 984 |
| | Årsavgifter lokaler | 974 388 | 885 812 |
| | Årsavgift lokaler retroaktivt | 80 528 | 0 |
| | Hyror lokaler | 93 012 | 59 648 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 1 048 500 | 1 065 398 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 18 465 | 10 591 |
| | Hyror övrigt | 171 951 | 135 226 |
| | Övriga primära intäkter | 80 474 | 76 445 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 20 592 274 | 18 710 105 |
| | Avgiftsbortfall | 0 | -4 870 |
| | Hysesbortfall | -223 444 | -277 525 |
| | <i>Summa</i> | -223 444 | -282 395 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 20 368 830 | 18 427 710 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 74 628 | 76 585 |
| | Övriga sekundära intäkter | 23 376 | 43 711 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 98 004 | 120 296 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -2 527 515 | -2 600 181 |
| | Snö och halk-bekämpning | -217 380 | -369 094 |
| | Reparationer | -879 982 | -1 960 967 |
| | Planerat underhåll | -1 264 583 | -782 472 |
| | Försäkringsskador | -152 132 | -166 616 |
| | El | -782 781 | -673 072 |
| | Uppvärmning | -3 599 510 | -3 329 029 |
| | Vatten | -2 028 515 | -1 923 805 |
| | Sophämtning | -485 906 | -442 099 |
| | Fastighetsförsäkring | -375 241 | -369 799 |
| | Kabel-TV och bredband | -681 843 | -551 160 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -511 986 | -493 550 |
| | Övriga driftkostnader | -60 381 | -45 052 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -13 567 756 | -13 706 897 |
| | | | |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -51 285 | -76 932 |
| | Administrationskostnader | -107 328 | -112 251 |
| | Extern revision | -36 875 | -31 250 |
| | Konsultkostnader | -171 299 | -16 850 |
| | Medlemsavgifter | -78 930 | -79 740 |
| | Föreningsverksamhet | -25 680 | -50 415 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -33 268 | -97 254 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -504 665 | -464 692 |
| | | | |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -11 460 | -10 500 |
| | Övriga arvoden | -464 144 | -419 601 |
| | Löner och övriga ersättningar | -152 721 | -148 908 |
| | Sociala avgifter | -88 939 | -82 971 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -400 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -717 264 | -662 380 |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 759 | 9 937 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 24 326 | 26 911 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 27 085 | 36 848 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -2 460 063 | -1 909 656 |
| | Övriga räntekostnader | -42 704 | -22 514 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -2 502 767 | -1 932 170 |
| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 147 073 559 | 145 601 778 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 852 821 | 1 852 821 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 3 506 562 | 3 506 562 |
| | Årets investeringar | 863 810 | 1 471 781 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 153 296 752 | 152 432 942 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -49 464 973 | -46 464 618 |
| | Årets avskrivningar | -2 936 742 | -3 000 355 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -52 401 715 | -49 464 973 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 100 895 037 | 102 967 969 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 197 000 000 | 189 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 449 000 | 4 890 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 65 000 000 | 80 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 098 000 | 2 248 000 |
| | <i>Summa</i> | 268 547 000 | 276 138 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 110 914 000 | 98 639 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 110 914 000 | 98 639 000 |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 10 259 949 | 1 501 150 |
| | Årets investeringar | 21 141 480 | 8 758 799 |
| | Fönster förskola | -863 810 | 0 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 30 537 619 | 10 259 949 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 634 263 | 5 484 355 |
| | Övriga fordringar | 9 938 | 46 002 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 2 644 201 | 5 530 357 |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 672 498 | 848 221 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 672 498 | 848 221 |
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | SBAB | 33 760 | 33 220 |
| | Handelsbanken | 1 548 283 | 842 515 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 1 582 043 | 875 736 |

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,07% | 2029-12-30 | 24 500 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,52% | 2027-07-30 | 1 200 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,86% | 2026-01-30 | 990 019 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,21% | 2030-07-30 | 3 973 800 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,31% | 2028-06-01 | 3 233 750 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,18% | 2027-12-30 | 2 686 500 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,82% | 2027-10-30 | 9 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,87% | 2027-01-30 | 6 200 000 | 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 | 3,69% | 2027-01-30 | 8 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,78% | 2028-10-30 | 20 800 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,57% | 2026-01-29 | 12 000 000 | 0 |
| | | | 110 942 712 | 0 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 92 191 550 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 18 751 162 |
| Kortfristig del | 18 751 162 |
| 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 | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,36% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,07% | 2029-12-30 | 24 500 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,52% | 2027-07-30 | 1 200 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,86% | 2026-01-30 | 990 019 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,21% | 2030-07-30 | 3 973 800 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,31% | 2028-06-01 | 3 233 750 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,18% | 2027-12-30 | 2 686 500 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,82% | 2027-10-30 | 9 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,87% | 2027-01-30 | 6 200 000 | 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 | 3,69% | 2027-01-30 | 8 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,78% | 2028-10-30 | 20 800 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,57% | 2026-01-29 | 12 000 000 | 0 |
| | | | 110 942 712 | 0 |

| | |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 18 751 162 |
| Kortfristig del | 18 751 162 |

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Övriga skulder</i> | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Momsskuld | 31 508 | 13 274 |
| Källskatt | 4 201 | 4 094 |
| Inre fond | 245 | 138 548 |
| Övriga kortfristiga skulder | 62 781 | 42 681 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 98 735 | 198 597 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 715 854 | 1 578 727 |
| Upplupna räntekostnader | 271 467 | 234 052 |
| Övriga upplupna kostnader | 607 855 | 577 517 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 2 595 176 | 2 390 296 |

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersbergas finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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. Risken 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Molin

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-02-04 kl. 17:16:54



Gunnel Brunnberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 08:21:11



Anders Nygren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 22:14:04



Peter Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 09:34:35



Anton Öholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 10:56:24



Hans Huzelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 08:09:58



Stefan Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 19:44:53



Gull-Britt Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 08:31:41



Anna Molin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 11:29:14



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 08:21:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-02-14 kl. 11:31:28



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 08:16:53



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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

Bilaga till punkt 15

Styrelsen föreslår ett fortsatt arvode till valberedningen på 0,2 prisbasbelopp. Beräknat på årets prisbasbelopp 59 200 kr motsvarar det ett arvode på 11 840 kr. Arvodet får fritt fördelas inom valberedningen.

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

Anita Albinsson har avböjt omval

Styrelsen föreslår omval av ledamöter för ett år (tom stämman 2027):

Karin Göras (ordförande), Åkersbergavägen 1B

Agneta Mattsson, Västra Banvägen 14

Styrelsen föreslår nyval av ledamot för ett år (tom stämman 2027)

Sandra Korse, Västra Banvägen 14

Förslag gällande arvoden till föreningsvalda styrelseledamöter, internrevisorer och flaggansvarig

Styrelsearvoden

Valberedningen föreslår ett fortsatt arvode till styrelsen på 7 prisbasbelopp. Beräknat på årets prisbasbelopp 59 200 kr motsvarar det ett arvode på 414 400 kr.

Arvodet får fritt fördelas inom styrelsen utifrån ansvar och arbetsuppgifter.

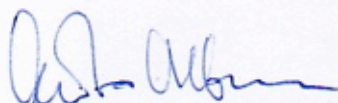
Internrevisorsarvoden

Valberedningen föreslår ett fortsatt arvode till internrevisorerna på 0,2 prisbasbelopp. Beräknat på årets prisbasbelopp 59 200 kr motsvarar det ett arvode på 11 840 kr.

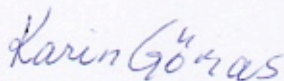
Arvodet får fritt fördelas inom internrevisorerna.

Annan ekonomisk ersättning

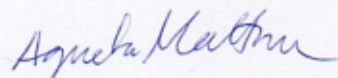
Valberedningen föreslår ett fortsatt arvode till flaggansvarig på 0,08 prisbasbelopp. Beräknat på årets prisbasbelopp 59 200 kr motsvarar det ett arvode på 4 736 kr.



Anita Albinsson



Karin Göras



Agneta Mattsson

Brf Spåret

Valberedningen 2025/2026 Februari 2026 Dagordningspunkt 16,17,19, 20

Val av styrelseledamöter och suppleanter

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

Ledamöter med ett års kvarstående mandattid (tom stämman 2027)

Bengt Lindberg, Västra Banvägen 12

Anders Nygren, Västra Banvägen 12

Gull-Britt Hellström, Västra Banvägen 14

Peter Karlsson, Västra Banvägen 22A

Förslag till omval av ledamöter på två år (tom stämman 2028)

Hans Huzelius, Västra Banvägen 8B

Gunnel Brunnberg, Västra Banvägen 12

Förslag till omval av suppleant på ett år (tom stämman 2027)

Monica Sjöberg, Västra Banvägen 18

Val av revisorer

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

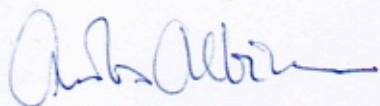
Av dessa utser HSB en revisor.

Förslag på omval av internrevisor på ett år (tom stämman 2027)

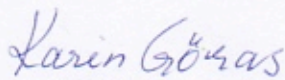
Anna Molin, Västra Banvägen 8B

Förslag på omval av suppleant på ett år (tom stämman 2027)

Gunilla Arefall, Västra Banvägen 2A



Anita Albinsson



Karin Göras



Agneta Mattson