

Årsredovisning

HSB:s Brf Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåker Tuna 3:65	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:69	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:75	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:78	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:79	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:113	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:144	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:145	1963-03-18	Österåker
Österåker Tuna 3:146	1963-03-18	Österåker

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom HSB Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

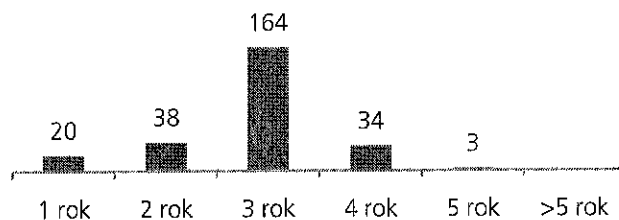
Fastighetens värdeår är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20866 kvadratmeter, varav 20229 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 637 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Epin Entreprenad AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 259 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 21 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rolf Lennart Englund	Ordförande, firmatecknare två i förening
Bengt Ebbe Hökervall	Ledamot/HSB-representant
Björn Åke Sikström	Ledamot
Jaqueline Elke Marianne A Ancorini	Ledamot, firmatecknare två i förening
Kurt Georg Palmberg	Ledamot
Nils Martin Klingström	Ledamot
Arne Gustaf Jakobsson	Ledamot, firmatecknare två i förening

Britt-Marie Holm	Suppleant
Emma Benita Mari Stenman	Suppleant
Ragnar Bergsten	Suppleant/HSB-representant

Ingrid Roslund Vice-värd och extern firmatecknare, två i förening

Valberedning

Peter Karlsson	Sammanställande
Leszek Kwolek	Ledamot
Ingrid Roslund	Adjungerad

Revisorer


Ordinarie extern Bernt Eriksson, BoRevision AB och Lars-Erik Rosberg (föreningsvald)
Revisorssuppleant: Margaretha Franzén (föreningsvald)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-04.
Extra stämma hölls 2009-03-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

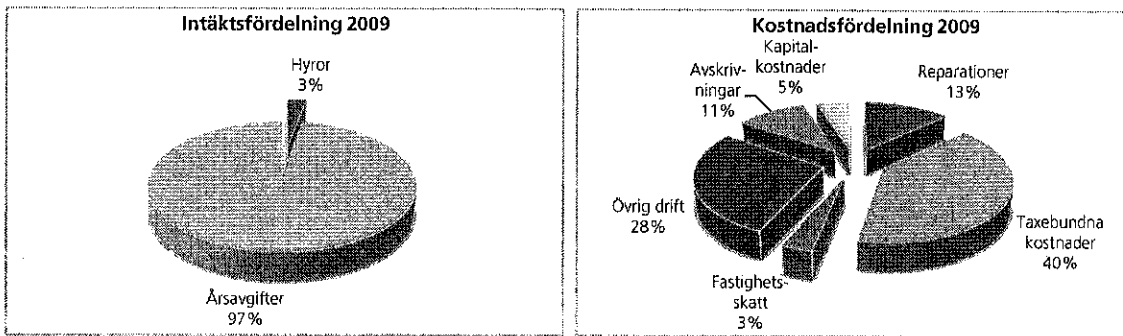
Efter förhandlingar med Kungsfiskaren AB tecknades avtal med Boetten Bygg AB om det nu pågående stambytet som beräknas vara avslutat 1:a kvartalet 2011. Kontraktssumma 30 200 000:- + moms = 37.750.000 kr.
Flyttning och uppgradering av TV-utrustning. Byte av vattenmätare för erhållande av mer förmånlig taxa. Lagning av ett tak på låghus. Flyttning av lekplats



Föreningens ekonomi

Föreningen har i tid anpassat avgifterna och därmed kunnat bygga upp en stor yttre fond. Smärre årliga avgiftshöjningar kan inte uteslutas, även om den upprättade flerårskalkylen pekar på ett resultat nära noll för år 2012 vid oförändrade avgifter.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	577 kr
Årsavgifter	594 kr
Ränta och utdelning	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	66 kr
Taxebundna kostnader*	206 kr
Fastighets-skatt	17 kr
Övrig drift	143 kr
Avskrivningar	54 kr
Kapitalkostnader	26 kr

*Taxebundna kostnader är el, värme, vatten, och sophämtning.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 20229 kvm bostäder och 637 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	577	573	575	546
Lån/kvm bostadsrättsyta	336	240	288	528
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	22	35
Värmekostnad/kvm totalyta	120	112	115	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	41	38	36	34

Övrig information ekonomi:

Av summan räntekostnader på sidan fem på 536 885 kr avser 191 850 kr kostnad för pantbrev, varav 3 mkr i eget förvar.

Skatter och avgifter

Fastighets-skatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighets-skatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighets-skatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

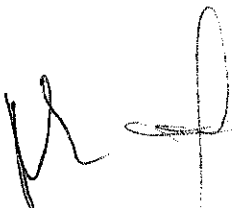
årets resultat	1 704 134
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-67 958
reservering till fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut	-500 000
summa fritt eget kapital	1 136 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	748 012
extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 300 792
att i ny räkning överförs	583 396

Yttre fond efter föreslagna avsättningar, 18.000.000 kr.

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



RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 359 405	12 263 158
Övriga rörelseintäkter		0	2 748
		<u>12 359 405</u>	<u>12 265 906</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 137 956	-1 145 974
Reparationer		-632 147	-472 386
Periodiskt underhåll		-748 012	-381 263
Taxebundna kostnader		-4 296 223	-4 080 118
Övriga driftskostnader		-1 060 675	-980 065
Fastighetskatt		-359 078	-340 430
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-452 488	-420 728
Personalkostnader		-336 054	-301 700
Avskrivningar		-1 122 929	-1 122 929
		<u>-10 145 562</u>	<u>-9 245 592</u>
RÖRELSERESULTAT		2 213 844	3 020 314
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		36 669	116 296
Räntekostnader		-536 885	-280 286
		<u>-500 216</u>	<u>-163 990</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 713 628	2 856 324
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-9 494	-32 561
		<u>-9 494</u>	<u>-32 561</u>
ÅRETS RESULTAT		1 704 134	2 823 763

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	20 763 541
Pågående byggnation	Not 4	1 706 365
		<u>22 469 906</u>
		<u>21 886 470</u>
		<u>22 236 470</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats HSB		500
		<u>500</u>
		<u>500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 470 406	22 236 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		250
Övriga fordringar		22 504
Förutbetalda kostnader	Not 5	251 461
		32 153
		381 986
		<u>265 215</u>
		<u>633 697</u>
		<u>319 872</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		8 458 560
SBC klientmedel i SHB		1 081 005
		<u>9 539 565</u>
		<u>4 121 810</u>
		<u>5 091 363</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	10 173 262	5 411 235
SUMMA TILLGÅNGAR	32 643 668	27 648 205

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 7	16 947 220	13 985 750
		<u>20 679 920</u>	<u>17 718 450</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		0	69 749
Ansamlad förlust		-67 958	0
Årets resultat		1 704 134	2 823 763
		<u>1 636 176</u>	<u>2 893 512</u>
SUMMA EGET KAPITAL		22 316 096	20 611 962
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	265 901	301 356
		<u>265 901</u>	<u>301 356</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 000 000	5 000 000
		<u>7 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 601 432	584 396
Skatteskulder		58 011	83 119
Övriga kortfristiga skulder		20 598	2 825
Upplupna kostnader	Not 10	415 781	393 708
Förutbetalda avgifter och hyror		965 850	670 839
		<u>3 061 672</u>	<u>1 734 888</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		32 643 668	27 648 205
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	33 694 700	33 694 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,08%	1,08%
Fastighetsförbättringar	5,50%	5,50%
Markanläggning	0%	0%

Till medlemmarnas reparationsfond görs inga nya avsättningar enligt stämmobeslut.

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

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	12 020 050	11 941 860
Hysesintäkter	339 355	321 298
	12 359 405	12 263 158

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	534 152	518 700
Fastighetskötsel enl beställn	85 460	140 450
Snöröjning/sandning	82 698	66 774
Städning entreprenad	209 987	205 912
Mattvätt/Hyrmattor	80 074	77 914
Hissbesiktning	8 807	4 469
Myndighetstillsyn	65 000	17 219
Bevakning	23 593	45 029
Störningsjour och larm	0	20 366
Gård	1 059	0
Serviceavtal	44 070	0
Hiss	0	40 899
Förbrukningsmateriel	3 057	8 243
	1 137 956	1 145 974

Reparationer	2009	2008
Gemensamma utrymmen	171 072	189 319
Tvättstuga	73 370	28 877
Lås	33 211	14 495
VVS	40 782	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 047	3 086
Kabel/satellit-TV	0	85 889
Bredband	5 214	0
Hiss	39 652	31 465
Tak	121 375	0
Fönster	2 017	0
Mark/gård/utemiljö	59 840	50 721
Gård	0	54 776
Garage/parkering	4 295	13 759
Vattenskada	57 272	0
	632 147	472 386
 Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	514 764	85 000
Tvättstuga	53 825	91 888
Hiss	0	59 375
Mark/gård/utemiljö	179 423	145 000
	748 012	381 263
 Taxebundna kostnader		
El	467 784	513 570
Värme	2 508 108	2 335 373
Vatten	850 335	787 300
Sophämtning/renhållning	406 727	374 633
Grovsopor	63 269	69 241
	4 296 223	4 080 118
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	123 771	126 172
Markhyra/vägavgift/avgäld	345 185	0
Vägavgift	0	345 185
Kabel-TV	566 719	508 708
Bredband	25 000	0
	1 060 675	980 065
 Fastighetsskatt/Kommunal avgift	359 078	340 430

Taxeringsvärde	2009	2008
Taxeringsvärde byggnad	82 276 000	82 276 000
Taxeringsvärde mark	25 687 000	25 687 000
	<u>107 963 000</u>	<u>107 963 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	2 963 000	2 963 000
	<u>107 963 000</u>	<u>107 963 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2009-12-31	2008-12-31
	1 706 365	350 000
	<u>1 706 365</u>	<u>350 000</u>

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Bredbandsbolaget	825	0
Telia	2 100	1 972
Kabel-TV	174 041	132 571
Fastighetsförsäkring	127 326	126 172
Bevakning	1 066	4 500
Förvaltningskostnad	73 136	0
Serviceavtal	3 492	0
	<u>381 986</u>	<u>265 215</u>

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 732 700	0	0	3 732 700
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	16 947 220	0	2 961 470	13 985 750
Summa bundet eget kapital	<u>20 679 920</u>	<u>0</u>	<u>2 961 470</u>	<u>17 718 450</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	0	-69 749	69 749
Ansamlad förlust	-67 958	0	-67 958	0
Årets resultat	1 704 134	1 704 134	-2 823 763	2 823 763
Summa ansamlad förlust	<u>1 636 176</u>	<u>1 704 134</u>	<u>-2 961 470</u>	<u>2 893 512</u>
Summa eget kapital	22 316 096	1 704 134	0	20 611 962


Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL


	2009	2008
Vid årets början	13 985 750	11 500 000
Reservering enligt stadgar	0	500 000
Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	2 500 000
lanspråktagande enl årets kostnad	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 530	-514 250
Vid årets slut	<u>16 947 220</u>	<u>13 985 750</u>

Not 8		2009-12-31	2008-12-31	
Medlemmarnas reparationsfond				
Vid årets början		301 356	381 500	
lansspråktagande		-35 455	-80 144	
Vid årets slut		265 901	301 356	
Not 9		Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Hypotek AB			0	2 000 000
Nordea Hypotek AB			0	3 000 000
Stadshypotek AB		4,260 %	7 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 000 000	5 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
			7 000 000	5 000 000
Not 10				
UPPLUPNA KOSTNADER		2009-12-31	2008-12-31	
Städning entrepr		16 125	20 156	
El		41 356	46 809	
Värme		327 174	318 993	
Grovsopor		2 376	0	
Extern revisor		28 750	0	
Arvoden		0	2 500	
Beräknade upplupna sociala avg.		0	750	
Sophämtning		0	4 500	
		415 781	393 708	

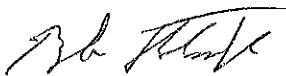
ÅKERSBERGA den 20, 4 2010



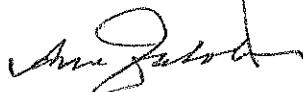
Rolf Lennart Englund
Ordförande



Jaqueline Elke Marianne A Ancorini
Ledamot



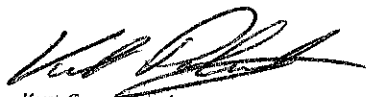
Bengt Ebbe Hökervall
Ledamot



Arne Gustaf Jakobsson
Ledamot



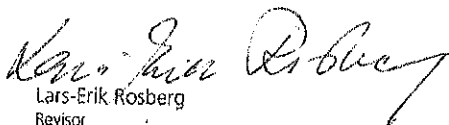
Nils Martin Klingström
Ledamot



Kurt Georg Palmberg
Ledamot



Björn Åke Sikström
Ledamot



Lars-Erik Rosberg
Revisor



Bernt Eriksson
Revisor

Vår revisionsberättelse har vi lämnat den 20, 4 2010

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSBs Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga Org nr 716400-0429

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

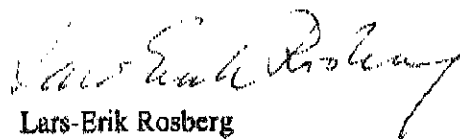
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

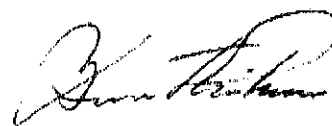
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010 - 04 - 22



Lars-Erik Rosberg
av föreningen vald revisor



Bernt Eriksson
BoRevision AB
utsedd av HSB Riksförbund