

Årsredovisning

HSB:s Brf Spåret i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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.

Våra fastigheter

Österåker Tuna 3:65, 3:69, 3:75, 3:78, 3:79, 3:113, 3:144, 3:145, och 3:146.
Fastigheterna har förvärvats 1963-03-18

De är fullvärdesförsäkrade 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.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2011 och den sträcker sig till 2064.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2010 - 2011

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Epin Entreprenad AB
Bredband	Bredbandsbolaget
TV	Elpa
Undercentraler	TAC Svenska AB/Schneider
Konsult stambyte	Bygganalys
Väggförening	Österskärs Väggförening
Entreprenör stambyte	Boetten Bygg AB
Bevakning	Securitas AB
Fastighetsförsäkring	HSB
Hissar(reparation)	Kone Hissar AB
Årlig inspektion hissar	Inspekta AB
Städning trapphus	Service By Eddy

Medlemslägenheter

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 259 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 23 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Arne Jakobsson	Vice ordförande
Jaqueline Ancorini	Kassör
Britt-Marie Holm	Ledamot
Ulrika Dayan	Sekreterare
Oskar Andersson	Ledamot
Martin Klingström	Ledamot
Rolf Englund	Ordförande
Bengt Hökervall	HSB Representant
Åke Sikström	Ledamot
Kurt Palmberg	Ledamot

Vice värd

Ingrid Roslund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martin Klingström och Arne Jakobsson

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.


Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision AB
Gunilla Arefall	Ordinarie föreningsrevisor	Föreningsvald
Margareta Franzén	Suppleant	Föreningsvald

Valberedning

Bengt Wallenqvist	Sammankallande
Sergio Stringfors	
Roland Andersson	Avsagt sig uppdraget

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

I november löstes ett tillfälligt rörligt lån på en miljon kr. Därefter uppgår, som förutskickades i förra årets verksamhetsberättelse, föreningens totala banklån till 42 miljoner kronor. Kostnaden för stambytet har uppgått till drygt 48 miljoner kr. Sex miljoner kr därav har således kunnat finansieras av egna medel.

Boetten		Entrepr	37 437 500
Boetten		Ändring/Tillägg	6 274 845
Räntor byggnadstid			1 643 575
Byggledning		Bygganalys	1 393 772
Besiktning kontroll			757 513
Ombyggnad		Panncentralen	311 250
Kungsfiskaren			218 750
Övriga kostnader			102 935
			48 140 140

Stambytesgruppen har haft sex stycken möten. Byggmöten med Boetten likaledes sex stycken. Slutbesiktning stambytet 5 april 2011.

"Enligt överenskommelse mellan parterna jämkades garantitiden enligt nedan. För av beställaren föreskrivet material slutar garantitiden 2012-10-31. Garantitiden för entreprenaden slutar 2015-10-31."

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

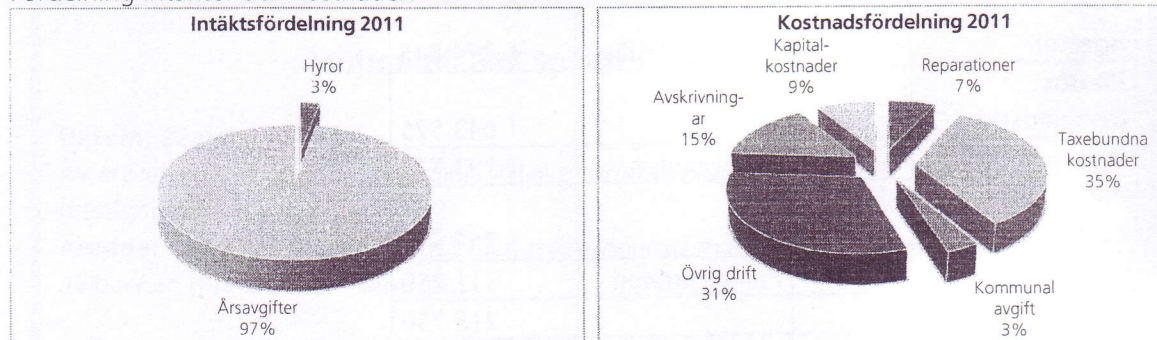
För att få bättre ränta på föreningens likvida medel har en miljon kr placerats hos Roslagens Sparbank (3,15 % på tre månader).

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 20229 kvm bostäder och 637 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	606	577	577	573
Hyror/kvm hyresrättsyta	185	217	195	195
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 015	1 632	336	240
Elkostnad/kvm totalyta	25	31	22	25
Värmekostnad/kvm totalyta	118	130	120	112
Kapitalkostnader/kvm totalyta	46	0	26	13

Arvoden

Styrelsearvoden: 175.000 kr
Föreningsvald revisor: 10.000kr
Resterande för extra sambyte: 28.000kr

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 936 466
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 492 797
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-750 000
summa ansamlad förlust	-7 193 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 305 267
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	10 241 085
att i ny räkning överförs	1 742 149

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

Årets resultat

är ett underskott på 7 936 466 kr, vilket är i linje med styrelsen planering av stambytet. Föreningen har över åren gjort underhållsavsättningar för stambytet. Av den totala utgiften har 38 140 140 kr ökat fastighetens värde. 10 000 000 kr betraktas och redovisas som en underhållskostnad i resultaträkningen, vilket förklarar underskottet med 7 936 466 kr. Avlyft från underhållsfonden föreslås med belopp motsvarande årets underhåll, varefter underhållsfonden kommer att uppgå till 10 000 000 kr. x

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	12 989 184	12 332 323
Övriga rörelseintäkter		1 315	0
		12 990 499	12 332 323

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-1 400 870	-1 983 099
Reparationer		-529 719	-823 827
Periodiskt underhåll		-10 241 085	-314 182
Taxebundna kostnader		-3 854 549	-4 707 485
Övriga driftskostnader		-1 298 658	-1 148 918
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-367 158	-360 683
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-451 044	-475 364
Personalkostnader		-330 410	-333 998
Avskrivningar		-1 568 001	-1 122 929
		- 20 041 495	- 11 270 485

RÖRELSERESULTAT

-7 050 996 **1 061 838**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		11 981	33 390
Räntekostnader		-963 107	-8
		-951 126	33 382

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-8 002 122 **1 095 219**

SKATT

Skatt ändrad taxering		65 656	0
		65 656	0

ÅRETS RESULTAT

-7 936 466 **1 095 219**

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	56 212 752	19 640 612
Pågående byggnation	Not 4	0	40 505 899
		56 212 752	60 146 511
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 213 252	60 147 011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 030	0
Övriga fordringar		25 596	211
Förutbetalda kostnader	Not 5	309 828	304 061
		339 454	304 272
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 376 087	2 516 906
SBC klientmedel i SHB		1 586 947	1 783 886
		2 963 034	4 300 792
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 302 488	4 605 064
SUMMA TILLGÅNGAR		59 515 740	64 752 075

NR

+

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	Not 7	18 935 818	18 500 000
		22 668 518	22 232 700
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		742 797	83 396
Årets resultat		-7 936 466	1 095 219
		-7 193 669	1 178 615
SUMMA EGET KAPITAL		15 474 849	23 411 315
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	211 979	234 544
		211 979	234 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	41 955 000	34 000 000
		41 955 000	34 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	30 000	0
Leverantörsskulder		398 964	3 997 202
Skatteskulder		8 162	1 687
Övriga kortfristiga skulder		2 825	1 512 831
Upplupna kostnader	Not 10	432 145	573 637
Förutbetalda avgifter och hyror		1 001 815	1 020 859
		1 873 911	7 106 216
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		59 515 740	64 752 075
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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 alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2011	2010
Byggnader	1,08%	1,08%
Fastighetsförbättringar	5,50%	5,50%
Mark	0%	0%
Stambyte	2%	

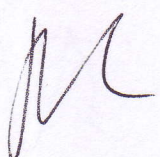
Till medlemmarnas reparationsfond görs inga nya avsättningar enligt stämmobeslut. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	12 621 336	12 020 440
Hysesintäkter	367 848	311 883
	12 989 184	12 332 323

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	547 500	543 051
Fastighetsskötsel enligt beställning	65 482	170 086
Fastighetsskötsel gård beställning	53 325	0
Snöröjning/sandning	354 041	469 415
Städning entreprenad	220 092	217 475
Städning enligt beställning	0	9 135
Mattvätt/Hyrmattor	0	32 709
OVK Obl. Ventilationskontroll	7 393	454 688
Hissbesiktning	43 520	11 038
Bevakning	10 081	7 046
Gemensamma utrymmen	6 472	0
Gård	33 500	6 121
Serviceavtal	44 858	46 989
Förbrukningsmateriel	10 166	12 357
Störningsjour och larm	4 375	2 608
Fordon	65	382
	1 400 870	1 983 099

Reparationer	2011	2010
Fastighet förbättringar	0	61 069
Hyreslägenheter	0	15 705
Brf Lägenheter	4 883	0
Lokaler	8 537	13 846
Gemensamma utrymmen	0	23 668
Tvättstuga	66 240	39 903
Sophantering/återvinning	215	0
Bastu/pool	0	2 344
Entré/trapphus	0	2 014
Läs	16 282	42 811
VVS	0	73 773
Värmeanläggning/undercentral	34 727	0
Ventilation	81 274	161 700
Elinstallationer	15 534	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 513	99 836
Bredband	0	1 100
Hiss	78 930	136 221
Tak	0	4 500
Fönster	2 051	0
Mark/gård/utemiljö	104 477	65 202
Garage/parkering	5 204	21 015
Skador/klotter/skadegörelse	20 698	0
Vattenskada	73 154	53 430
Övrigt	0	5 690
	529 719	823 827
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	50 913
Tvättstuga	128 556	17 208
Entré/trapphus	18 125	28 000
VVS	0	43 750
Stambyte	10 000 000	0
Ventilation	0	51 350
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	17 336
Tak	0	105 625
Garage/parkering	94 404	0
	10 241 085	314 182
Taxebundna kostnader		
El	512 646	654 197
Värme	2 462 582	2 710 891
Vatten	383 990	837 161
Sophämtning/renhållning	428 722	439 711
Grovsopor	66 609	65 525
	3 854 549	4 707 485

Övriga driftskostnader	2011	2010
Försäkring	127 702	127 326
Självrisk	20 000	3 003
Markhyra/vägavgift/avgäld	470 805	345 185
Kabel-TV	676 851	671 910
Bredband	3 300	1 494
	1 298 658	1 148 918
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	367 158	360 683
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2011	2010
Representation ej avdragsgill	2 012	0
Medlemsinformation	10 581	900
Tele och datakommunikation	6 188	9 907
Revisionsarvode extern revisor	31 250	63 250
Föreningskostnader	5 436	15 116
Styrelseomkostnader	0	788
Förvaltningsarvode	301 920	293 830
Förvaltningsarvoden övriga	2 751	6 811
Administration	13 431	9 595
Korttidsinventarier	3 751	6 518
Konsultarvode	10 450	0
Föreningsavgifter	51 575	52 450
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 700	9 700
Övriga driftskostnader	2 000	6 500
	451 044	475 364
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	213 000	219 000
Löner	75 000	75 000
Sociala kostnader	42 410	39 998
	330 410	333 998
Avskrivningar		
Byggnad	253 321	253 321
Förbättringar	1 314 680	869 608
	1 568 001	1 122 929
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	20 041 495	11 270 485



Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 713 150	42 713 150
Omklassificering	38 140 140	0
Utgående anskaffningsvärde	80 853 290	42 713 150

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-23 072 538	-21 949 609
Årets avskrivningar enligt plan	-1 568 001	-1 122 929
Utgående avskrivning enligt plan	-24 640 538	-23 072 538

Planenligt restvärde vid årets slut	56 212 752	19 640 612
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 922 265	1 922 265

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 269 000	101 269 000
Taxeringsvärde mark	35 725 000	35 725 000
	136 994 000	136 994 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 994 000	2 994 000
	136 994 000	136 994 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	IB 40 505 899	40 505 899
Årets investering	7 634 241	
Omklassificering	-38 140 140	
Periodiskt underhåll	-10 000 000	
	0	40 505 899

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Bredbandsbolaget	825	825
Telia	585	1 606
Kabel-TV	173 238	172 209
Fastighetsförsäkring	133 030	127 326
Bevakning	1 161	1 106
Loopia Webhotell	989	989
	309 828	304 061

Not 6			Disp. av fgå	
EGET KAPITAL	Belopp vid	Förändring	års resultat	Belopp vid
	årets	under året	enligt	årets
	utgång		stämman	ingång
			beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 732 700	0	0	3 732 700
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	18 935 818	750 000	-314 182	18 500 000
Summa bundet eget kapital	22 668 518	750 000	-314 182	22 232 700
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	742 797	-750 000	1 409 401	83 396
Årets resultat	-7 936 466	-7 936 466	-1 095 219	1 095 219
Summa ansamlad förlust	-7 193 669	-8 436 466	314 182	1 178 615
Summa eget kapital	15 474 849	-7 936 466	0	23 411 315

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	18 500 000	16 947 220
Reservering enligt stadgar	750 000	500 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	1 052 780
lanspråktagande enl årets kostnad	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-314 182	0
Vid årets slut	18 935 818	18 500 000

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	234 544	265 901
lanspråktagande	-22 565	-31 357
Vid årets slut	211 979	234 544

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Stadshypotek AB	4,260 %	7 000 000	7 000 000	2014-09-30
Stadshypotek AB	4,500 %	7 000 000	7 000 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	5,270 %	7 000 000	7 000 000	2018-06-30
Stadshypotek AB	4,530 %	10 000 000	10 000 000	2020-09-30
Stadshypotek AB	3,100 %	2 992 500	3 000 000	2013-09-01
Stadshypotek AB	4,120 %	3 000 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	4,340 %	2 000 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,860 %	2 992 500	0	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		41 985 000	34 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	0	
		41 955 000	34 000 000	

M

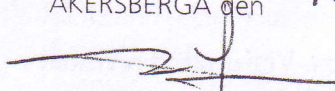
f

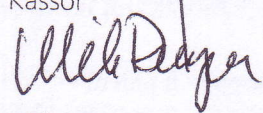
Not 10


UPPLUPNA KOSTNADER

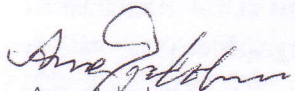
	2011-12-31	2010-12-31
Städning entreprenad	16 930	16 930
El	48 700	78 743
Värme	299 314	414 616
Sophämtning	4 752	4 752
Extern revisor	32 000	32 000
Ränta	30 449	268
Snöröjning	0	21 114
Avgift för SVT	0	3 445
Ventilation	0	1 769
	432 145	573 637

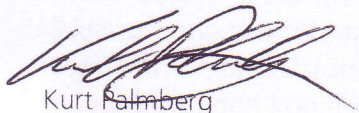
ÅKERSBERGA den 10, 4 2012


Jaqueline Ancorini
Kassör

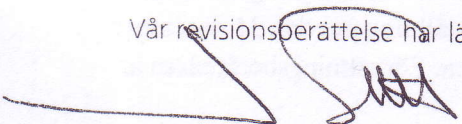

Ulrika Dayan
Sekreterare

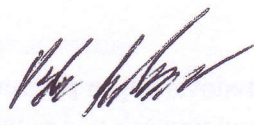

Britt-Marie Holm
Ledamot

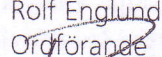

Arne Jakobsson
Vice ordförande

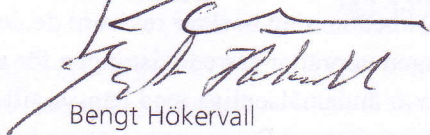

Kurt Palmberg
Ledamot

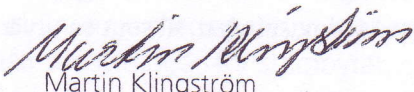
Vår revisionsberättelse har lämnats den



Jörgen Götehed
Extern revisor

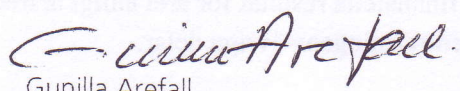

Oskar Andersson
Ledamot


Rolf Englund
Ordförande


Bengt Hökervall
HSB-representant


Martin Klingström
Ledamot


Åke Sikström
Ledamot

11 14 2012

Gunilla Arefall
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga
Organisationsnummer 716400-0429

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

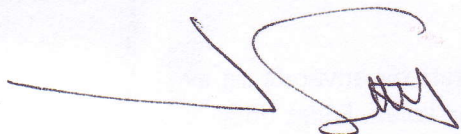
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

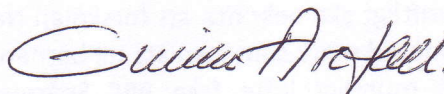
Stockholm den 11 april 2012



Jörgen Götehed

BoRevision

Utsedd av HSB Riksförbund



Gunilla Arefall

Av stämman vald revisor



Motion

från styrelse Österåkers Montessori – Neptunus förskola på Västra Banvägen 10

Motion till BRF Spåret:s stämma 2012

Datum: 22e mars 2012

Av styrelse Österåkers Montessori (ÖM) genom Ronald Meuwsen (fastighetsansvarig)

Ärende: Överenskommelse om tidigare arrenderad mark som används som lekplats av barnen på förskolan Neptunus

Hemställen:

I många år har förskolan Neptunus på Västra Banvägen 10 med ungefär 50 barn och 15 anställda haft tillgång till mark utanför förskolan, som används som lekplats till barnen. Lekplatsen är en viktig del i pedagogiken och att leka ute är en viktig del i varje barns liv. Under en längre period har användandet av denna mark som lekplats reglerats i ett arrende-avtal. Då avtalet för arrendet var på väg att gå ut augusti 2010 har ÖM: styrelse och BRF Spåret:s styrelse fört en dialog om att fortsätta arrende-avtalet.

BRF Spåret:s styrelse har genom sin ordförande i februari 2010 muntligt bekräftat att arrende-avtalet skulle förlängas. Efter att BRF Spåret:s styrelse svängde om i frågan i mitten på 2010 kom slutligen i november 2010 en förfrågan från BRF Spåret:s styrelse att skriva ett förslag till 'Överenskommelse' i stället för arrende-avtal. ÖM:s styrelse har skickat ett förslag i december 2010. I februari 2011 besvarade BRF Spåret:s styrelse att man ej kunde gå med på förslaget, utan att man på något sätt kom med synpunkter eller motförslag.

Med hänvisning till det anförda hemställs att

BRF Spåret skriftligt ska bekräfta att förskolan Neptunus fortsatt får använda sig av tidigare arrenderad mark som lekplats till barnen som går i förskolan. Enligt tidigare förda samtal, muntligt löfte från BRF Spårets ordförande, önskemål från BRF Spåret:s styrelse, samt ovan motivering önskar vi därför Er påskrift senast den 15e maj 2012 av vårt skriftliga förslag till överenskommelse om tidigare arrenderad mark. Eventuella synpunkter eller motförslag från BRF Spåret behandlas innan dess.

Åkersberga den 22 mars 2012

Ronald Meuwsen – fastighetsansvarig Österåkers Montessori

Bifogat korrespondens samt förslag till Överenskommelse

Överenskommelse mellan BRF Spåret (org nr ..) och Österåkers Montessori (org nr 7696024020)

1. Syfte

Denna överenskommelse syftar till att Österåkers Montessori ekonomiska förening (ÖM) får ensam nyttjanderätt till mark som tidigare benämnts "arrende", gällande mark på Västra Banvägen 10 i Åkersberga. Denna överenskommelse ersätter tidigare arrendeavtal som har funnits mellan parter fram till augusti 2010. En kopia av arrendeavtalet finns bifogat, samt en enkel karta med en ritning på marken.

ÖM ska genom denna överenskommelse kunna använda ovan nämnd mark på samma sätt som var reglerat i tidigare arrendeavtal. ÖM har använt, och fortsätter använda, denna mark i syfte av sin verksamhet som förskola. Marken används främst som lekplats till barnen på förskolan.

2. Äganderätt till tidigare och kommande investeringar

Parterna är överens om att ÖM förblir ägare till alla leksaker, staket m.m. som ÖM har bekostat, eller kommer bekosta, och som fästs på ovan nämnda mark. Sådana föremål övergår med andra ord inte till BRF Spåret som ägare.

3. Tid och villkor

Denna överenskommelse gäller tills vidare. Uppsägning ska ske skriftligt och med minst ett års varsel. Ändringar i villkoren ska skriftligt bekräftas av båda parter i tillägg till denna överenskommelse.

4. Avgifter och kostnader

Parterna är överens om att denna överenskommelse inte är underlag till någon form av ersättning från ÖM. Nya kostnader/investeringar som behövs göras för underhåll och liknande görs av BRF Spåret. ÖM har möjlighet att bekosta nya leksaker m.m. som fästs på marken, efter godkännande av minst en av BRF Spårets styrelsemedlemmar.

5. Skyltning

ÖM får skylta på staketet t.ex. "Här leker barn från Österåkers Montessori "

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

Åkersberga, 10 december 2010

Rolf Englund

Ann-Louise Palomaa

Styrelseordförande BRF Spåret Styrelseordförande Österåkers Montessori

Bifogat: tidigare Arrendeavtal och karta

Styrelsens yttrande över motion från Österåkers Montessori

I motionen framförs i huvudsak önskemålet att Brf Spåret skriftligen skall bekräfta att förskolan Neptunus fortsatt får använda sig av tidigare arrenderad mark, i enlighet med ett av dem överlämnat förslag till avtal.

När frågan om förnyelse av arrendet kom upp beslöt styrelsen, efter ett antal turer, att avslå förslaget om förnyat arrende. Skälet var att flera inom styrelsen ansåg att det var tveksamt om styrelsen hade rätt att arrendera ut mark utan stämmobeslut.

Därefter har styrelsen och Montessori utväxlat förslag till avtal som skulle ersätta arrendeavtalet.

Styrelsen anser att HSB:s kooperativa historiska grundvalar inte står i strid med detta arrende.

Styrelsen anser att, om stämman ger sitt samtycke till att mark arrenderas ut till Montessori, det är bättre att återgå till det tidigare arrendeavtalet där Brf Spåret får en årlig inkomst framför ett avtal av ungefär samma innebörd utan inkomst för Spåret.

Styrelsen föreslår därför stämman besluta

att avslå motionen,

att ge styrelsen rätt att arrendera ut mark till Österåkers Montessori,

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta förslag till nytt arrendeavtal.

Motion Bost. f Spåret

31-3-2012

Vi vill veta när Ni tänker åtgärda felet av våra duschväggar som rör på sig så att dörrarna inte sluter tätt.

Efter som det har gått mer än 1 år sedan stambytet, tycker vi det är dags att göra något åt detta fel.

Ante Kulsson lög. 194/1201 Åkersbergav 2 C

Ulla Kamil lög. 192 Åkersbergav. 2-C-

Styrelsens yttrande över motion från Anita Karlsson lgh 194 och Ulla Kamil lgh 192

I motionen framförs önskemål om besked om när felen avseende deras duschväggar skall åtgärdas.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om att det har dröjt alldeles för länge innan Boetten har tagit itu med det vi anser vara fel.

Efter upprepade kontakter har Boetten nyligen lovat att ta nya tag och att det skall vara klart före den 8 maj 2012.

Styrelsen föreslår stämman besluta att anse motionen besvarad.