ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-3 1.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2002

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 september 2002 av olika orsaker försenad.

Verksamheten
Bostadsaktiebolaget Ormstalund förvärvävades den 7 juni 1999 . I det av föreningen förvärvade dotterbolaget bostadsrättsaktiebolaget Ormstalund uppfördes 1999 en och flerfamiljshus. Entreprenör var HSB Produktion AB i samarbete med HSB Täby Roslagen. Den 3 maj 2000 fusionerades föreningen och aktiebolaget till Brf Ormstalund.

Verksamheten bedrevs av en HSB vald styrelse fram till ordinarie föreningsstämman 22 maj 2001.

Föreningen består av fastigheterna Ormsta 1:116

Föreningen består av 58 bostadsrätter fördelade på radhus, parhus och fristående hus med tillhörande tomträtt. I föreningen finns också ett komposthus samt ett gemensamt grönområde med lekplats. Den totala boytan är 6 031,4 m^2 inkl övervåningen fördelad enligt nedan:

Antal	Hustyp	Yta m^2
14	A-hus	88,3
32	B-hus	102,8
8	C-hus	116,8
4	D-hus	142,8

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 32 795 000 kr, varav mark 7 804000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under året

Styrelsearbete
Eftersom styrelsearbetet har handlat om att såväl följa upp det vanliga styrelsearbetet framåt som att reda ut oklarheter bakåt i tiden har det varit ett arbetsamt år med många möten med externa parter.
Vice ordförande Kamil Rewo har tillsammans med Frank Boberg ansvarat för byggfrågor. Lars Helm har haft hand om ekonomifrågor och kontakten med ekonomiförvaltningen hos HSB. Ordförande Per Evensen har tagit hand om allmänna frågor samt kontakten med externa parter. (**…**I detta har bla ingått 24 telefon- och andra möten..). Sekreterare Susanna Slöör har haft hand om den externa korrespondensen samt informationsbrev till medlemmarna.

Byggproduktion - Garantibesiktning
Föreningen befinner sig under förlängd garantitid fram till december 2003. Under året har entreprenörerna Lindbäcks Bygg och JS Rör utfört garantireparationer enligt besiktningsprotokoll. Efter åtgärderna återkom vissa av de påtalade skadorna.
En sammanställning av medlemmarnas klagomål överlämnades till HSB Produktion som grund för en eventuell ombesiktning i november/december 2003. Vi kan tyvärr inte förvänta oss att åtgärder som ej betraktas som kritiska reparationer, genomförs innan denna besiktning.
Efter mycket regleringsarbete fungerar värmen i alla hus. Den senaste intrimningen skedde i december 2002.

En genomgripande ändring av rördragningen till övervåningar utan badrum skedde efter bakterieproblem, vid senaste kontrollmätningarna konstaterades dessa vara borta.

Överenskommit är att HSB Produktion kommer att ersätta de döda träden med nya och Lindbäcks kommer att utföra de utvändiga målningsarbetet som krävs i besiktningsprotokollet.
Vissa markarbeten kommer också att utföras.
Beslut om att senarelägga plantering framför mur (Jarlavägen 66 - 72) har tagits i avvaktan på reparation av muren.

Carportar
Carportar fanns att köpa som tillval vid inflyttningen. För att få uppföra carport krävs en ansökan till styrelsen, befintlig konstruktionsritning ska efterföljas samt följas utav en av medlem bekostad besiktning. Under året har carportar med styrelsens tillstånd uppförts av enskilda medlemmar. Efter godkänd besiktning ingår carporten i föreningens underhållsansvar i enlighet med föreningens stadgar.

Underhåll
Eftersom föreningen har befunnit sig under garantitid har inget väsentligt underhåll utförts.

Felanmälan
Alla medlemmar bör noggrant studera: ”Vem skall underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?” (Efter flik 9 i den vita pärmen). Reparationer som eventuellt kan vara garantifall hänvisas till Kamil Rewo 511 766 72 efter arbetstid. Akuta ärenden efter ordinarie arbetstid kan utförts av HSB Hemservice AB.

Komposthus
Föreningsmedlemmen Siv Kasperi har sedan föreningsstarten ansvar för att få komposteringen att fungera. Hon har haft hand om inköp, underhåll och utbildning och har också utarbetat ett rullande tömningsschema där föreningsmedlemmarna turas om att sköta underhåll av kompost/komposthus. Komposthuset har målats invändigt, och golvet har belagt med en slitstarkt beläggning. Var god kontrollera när det är er tur på listan i komposthuset.

Värmesystemet har inte fungerat till fullo, fungerande mätutrustning är inte färdiglevererad utan medlemmarna har under 2002 och fram till 2003-03-31 debiteras enligt schablon från 1999. Styrelsens avsikt är att fortsätta fakturera HSB produktion skillnaden mellan faktisk och beräknad kostnad enda fram tills HSB levererat en fungerande lösning
för idividuell avläsning och debitering.

Individuell avläsning av elförbrukningen sker under 2003. Ett 3-årigt ”fastprisavtal” tecknades med Elverket, innan de kraftiga prishöjningarna slog igenom.

Bredband och Kabel-TV
Föreningen har avtal med ComHem angående leverans av kabel-tv och internet.

Fastighetsförvaltning och skötsel
HSB Täby-Roslagen har utfört administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning för föreningens räkning enligt gällande avtal. Den senaste upphandling av avtal ägde rum i december 2002. Föreningen har enligt detta nya avtalet möjlighet att avsluta delar av avtalet vid årsskiftet 2002/03. Förvaltare/kundansvarig har under året varit Peter Hansson. Vinterväghållningen har utförts av JR Förvaltning.

Studie- och fritidsverksamhet
Styrelsens medlemmar har deltagit i av HSB anordnade kurser för förvaltning. Olika intressegrupper (gröna gruppen) finns inom föreningen, avsikten är att föreningen genom egna insatser ska kunna hålla nere föreningens underhållskostnader. Varje höst och vår genomförs gemensamma ”städdagar” då medlemmarna tar han om de gemensamma grönområdena.

Avgifter och hyror
Årsavgiften för bostadsrätterna har varit oförändrad under verksamhetsperioden 2002. Utöver månadsavgiften tillkommer el, samt schablondebitering för värme och vatten på de månatliga avierna. Sophämtning debiteras separat. Föreningens medlemmar har möjlighet att kompostera allt matavfall varför sophämtning endast sker varannan vecka, om inte medlem avtalar annat.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 81 (81) medlemmar. Under året har 11 (8) lägenhetsöverlåtelser skett
Styrelsen vid verksamhetsårets utgång

Ordinarie ledamöter	Per Evensen	Ordförande
	Kamil Rewo	Vice ordförande
	Susanna Slöör	Sekreterare
	Bengt Hökervall	Ledamot utsedd av HSB Täby-Roslagen

Suppleanter:	Lars Helm
	Frank Boberg

Den föreningsvalda styrelsen har sen tillträde den 22 september fram till årsmötet hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma har tecknats av Per Evensen, Kamil Rewo, Susanna Slöör, två i förening.

Under verksamhetsåret har Mikael Karlsson avgått som ordinarie ledamot.

Revisorer
Revisor har varit Dan Lindqvist, revisorsuppleant Margareta Hällqvist samt Hans Kypengren, Bo Revision AB

Valberedning
Sen ordinarie föreningsstämma 2002 har valberedningen bestått av Monica Edgren, Ulf Samuelsson samt Jonny Augustsson. Sammankallande har varit Ulf Samuelsson.

Förslag till behandling av årets vinst

Årets överskott	20 487 kr
Dispositionsfond	259 652 kr

Styrelsen föreslår att årets överskott överförs till dispositionsfonden.