ÅRSREDOVISNING 2003

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31.
Föreningens verksamhet började 1999.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2003.

Verksamheten
Föreningen äger fastigheten Ormsta 1:116

Föreningen består av 58 bostadsrätter fördelade på radhus, parhus och fristående hus med tillhörande tomt. I föreningen finns också ett komposthus samt ett gemensamt grönområde med lekplats. Den totala markytan uppgår till 21 394 m^2 och 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 hela fastigheten Ormsta 1:116 uppgår till 34 424 000 kr, fördelat på 11 446 600 kr för mark och 22 978 000 kr för byggnader.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under 2003

Byggproduktion - Garantibesiktning
Föreningen befann sig under förlängd garantitid fram till december 2003. Under 2002 utförde entreprenörerna Lindbäcks Bygg och JS Rör garantireparationer enligt besiktningsprotokoll. Efter åtgärderna återkom vissa av de påtalade skadorna. Besiktningen efter den förlängda garantitiden utfördes i januari månad 2004.

Carportar
Carportar fanns att köpa som tillval vid inflyttningen. För att få uppföra carport krävs att en ansökan lämnas till styrelsen. Bygget ska utföras enligt befintlig konstruktionsritning som fås av styrelsen. Den enskilde medlemmen måste också se till att få konstruktionen besiktigad och godkänd på egen bekostnad. Under året har 6 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.

Förbrukningsavräkning
Föreningen tillämpar individuell avläsning från slutet av december 2003 beträffande elförbrukningen och från den 13 maj beträffande värme och vatten. Den ekonomiska avräkningen sker i samband med ordinarie hyresavisering i april 2004. Värmeförbrukningen är den post som hittills visat sig avvika mest från den preliminärt debiterade avgiften. De flesta har därför fått en avgiftskorrigering höjd uppåt i efterskott, som påförts månadsavin för april 2004.

Ett 3-årigt avtal tecknades med Elverket (dec 2002), innan de kraftiga prishöjningarna trädde ikraft.
HSB Produktion har accepterat de krav och fakturor som styrelsen ställt som kompensation för de olägenheter och problem föreningen haft inom värme och vatten.

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 upphandlingen av avtal ägde rum i december 2003. Från 1 januari 2004 utförs den ekonomiska administrationen av HSB Stockholm p.g.a. den planerade fusion mellan
HSB Täby-Roslagen och HSB Stockholm. Förvaltare/kundansvarig har under året varit Peter Hansson.
Snöröjningen utfördes vintern 2002-2003 av JR Förvaltning AB och vintern 2003-2004 av
Tommy Ohlsson, Sälna Södergård.

Studie- och fritidsverksamhet
En intressegrupp, 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 hand om de gemensamma grönområdena.

Ekonomi

Avgifter och hyror
Månadsavgiften för bostadsrätterna har varit oförändrad under verksamhetsperioden 2003. Utöver månadsavgiften tillkommer preliminär debitering av el, värme och vatten på de månatliga avierna. En årlig efterjustering utförs för el, värme och vatten. Sophämtning betalas av bostadsrättsinnehavaren. Föreningens medlemmar har möjlighet att kompostera allt matavfall varför sophämtning endast sker varannan vecka, om inte medlem avtalar annat.
Föreningens ekonomi är för närvarande god. Ersättningen från HSB för olägenheter med att få den individuella värme- och vattenavläsningen fungera samt de än så länge försumbara underhållskostnaderna i kombination med att befintliga lån omförhandlats till lägre ränta har bidragit till detta. Under året har 661 418 kr amorterats på våra lån.
Avgiftshöjningen stannar därför på 5 procent trots att vi från 2004 betalar halv fastighetsskatt.
Med nuvarande prognos och ränteläge förväntas höjningen av månadsavgiften kunna begränsas till cirka 4-5 procent även med hänsyn till höjd fastighetsskatt. El, vatten och värmekostnaderna styrs av marknadsläget och framför allt den individuella förbrukningen.

Avgiften /m^2/år (exkl förbrukning) var under 2003:

Hustyp	**Yta m^2**	**kr**
A-hus	88,3	491,-
B-hus	102,8	484,-
C-hus	116,8	491,-
D-hus	142,8	482,-

Planer och förhoppningar för 2004

Höjning av badrumströsklar
Föreningen kommer att låta höja trösklarna till badrummen i undervåningen för att anpassa dessa till den standard som försäkringsbolagen normalt rekomenderar.

Målningsarbete
Målning av gröna hus och invändigt i carportar är planerad för 2004-2005

Garantiåtgärder.
Bevakning av ej utförda garantireparationer.
Åtgärder för försköning av höga muren mot väst planläggs till efter reparation.

Upplåtelseavtal och stadgar
Samtal och underskrifter beträffande upplåtelseavtalet bör vara klart före årsmötet. Orsaken till ändring i avtalen är att de bör kompletteras beträffande ansvar för åtgärder utförda på övervåningen. Förslag till nya stadgar orsakat av lagändringar bör läggas fram vid årsmötet.

Försäkring.
Nytt försäkringsavtal skall upphandlas under våren 2004

Grönområde.
Planeringen av eventuella ändringar av grönområde och lekplats fortsätter.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 86 (81) medlemmar. Under året har 10 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen vid verksamhetsårets utgång

Ordinarie ledamöter	Per Evensen	Ordförande
	Kamil Rewo	Vice ordförande, ansvarig i byggnadsfrågor
	Susanna Slöör	Sekreterare
	Lars Helm	Ekonomiansvarig
	Bengt Hökervall	Ledamot utsedd av HSB Täby-Roslagen
Suppleanter:	Camilla Augustsson	
	Rainer Lainio	

Valperioden för alla ovan med undantag av Lars Helm går ut vid årsmötet 2004.
Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.
Föreningens firma har tecknats av Per Evensen, Kamil Rewo, Susanna Slöör, Lars Helm, två i förening.

Revisorer
Valda revisor av föreningen har varit Margareta Hällqvist, revisorsuppleant Dan Lindqvist.
Utnämnd revisor av HSB Täby-Roslagen har varit Hans Kypengren, Bo Revision AB.

Margareta Hällqvist har under året flyttat från föreningen så revisorsuppleant Dan Lindqvist har tagit över som revisor.

Valberedning
Valberedningen består av Monica Edgren, Frank Boberg samt Håkan Melin. Sammankallande är Monica Edgren.

Lön & arvoden
Ingen lön har betalats ut under året.
Arvode för sittande styrelse är kr 50 000,-

Förslag till behandling av årets vinst

Årets överskott	45 389 kr
Dispositionsfond	280 136 kr

Styrelsen föreslår att årets överskott samt tidigare årsöverskott överförs till dispositionsfonden.

Resultaträkning (kr)		**2003-01-01 2003-12-31**	**2002-01-01 2002-12-31**
Nettoomsättning	**Not 2**	3 740 032	3 738 652
Fastighetskostnader			
Drift	**Not 3**	-1 321 586	-1 347 279
Underhåll	**Not 4**	-155 642	-142 361
Fastighetsskatt		0	0
Avskrivningar	**Not 8**	-141 557	-128 688
Bruttoresultat		**2 121 247**	**2 120 324**
Jämförelsestörande poster	**Not 5**	-550 000	-450 000
Rörelseresultat		**1 571 247**	**1 670 324**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	**Not 6**	814 245	679 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	**Not 7**	-2 340 103	-2 329 334
		-1 525 858	-1 649 840
Resultat efter finansiella poster		**45 389**	**20 484**
Skatt		0	0
Årets resultat		**45 389**	**20 484**

Balansräkning (kr)		**2003-12-31**	**2002-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 243 116	74 384 673
		74 243 116	74 384 673
Summa anläggningstillgångar		**74 243 116**	**74 384 673**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordring.			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		100 367	35 763
Ovriga fordringar	Not 9	3 000	103 000
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	Not 10	261 244	503 295
		364 611	642 058
Kassa och bank	Not 11	1 337 805	616 017
Summa omsättningstillgångar		**1 452 416**	**1 258 075**
Summa tillgångar		**75 695 534**	**75 642 748**

Balansräkning (kr)		**2003-12-31**	**2002-12-31**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Insatser		-24 066 000	-22 518 730
Upplåtelseavgifter		0	-1 547 270
		-24 066 000	-24 066 000
Fritt eget kapital			
Fond för yttre underhåll	Not 4	-2 436 164	-1 848 100
Dispositionsfonden		-280 136	-259 652
Årets resultat		-45 389	-20 484
		-2 761 689	-2 128 236
Summa eget kapital	**Not 12**	**-26 827 689**	**-26 194 236**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**Not 13**	-47 533 665	-48 198 083
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**Not 13**	-663 000	-660 000
Leverantörsskulder		-151 797	-248 275
Övriga skulder	**Not 14**	-20 589	-21 068
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	**Not 15**	-498 793	-321 088
		-1 334 179	-1 250 431
Summa skulder och eget kapital		**-75 695 534**	**-75 642 750**
Ställda panter	**Not 16**	50 679 000	50 679 000
Ansvarsförbindelser	**Not 17**	INGA	INGA

Noter Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter
Avskrivningar sker enligt en 50-årig annultetsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar
Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas med utgångspunkt från schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3.935 tkr en ökning med 493 tkr.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden till förtroendevalda		2003	2002
Styrelsearvode enligt stämmobeslut		39 999	15 999
Sammanträdesersättningar		0	23 936
Sociala kostnader		10 748	12 928
	Summa	50 747	5 2863

Not 2	Nettoomsättning	2003	2002
	Årsavgifter bostäder	2 789 874	2 767 470
	Förbrukningsavgifter (enl schablon)	701 272	687 568
	Ovriga intäkter (inkl komp HSB Produktion)	248 886	283 614
	Summa	3 740 032	3 738 652

Not 3	Drift	2003	2002
	Fastighetsskötsel	-10 096	-11 015
	Bränsle, uppvärmning	-498 865	-478 699
	Elavgifter	-185 192	-194 808
	Vatten och avlopp	-190 121	-256 148
	Renhållning, sotning	0	-19 479
	Städning, snöröjning	-57 875	-45 000
	Löner och arvoden	-45 187	-3 280
	Sociala avgifter	-10 748	-12 928
	Info., utbildning, resekostn o. fritidsverks.	0	-4 063
	Förbrukningsmateriel	-960	-1 956
	Tele, porto	-7 484	-740
	Kabel TV	-41 364	-40 752
	Leasing, hyra, lokal, tillbehör	0	-500
	Försäkringar, skador, bevakning	-60 686	-32 607
	Övriga administrativa kostnader	-19 239	-46 216
	Fastighetsskötsel, arvode	-64 092	-44 093
	Adm och teknisk förvaltn, arvode enl avtal	-115 408	-130 568
	Medlemsavgifter och medlemskostnader	-12 700	-12 700
	Övriga kostnader	- 1 569	-11 727
	Summa	-1 321 586	-1 347 279

Not 4	Underhåll	2003	2002
	Löpande underhåll	-15 642	-9 661
	Planerat underhåll	-101 936	0
	Avsättning till fond för yttre underhåll	-140 000	-132 700
	Disposition ur fond för yttre underhåll	101 936	0
	Summa	-155 642	-142 361

Not 5 Jämförelsestörande poster

	2003	2002
Extra avsättning yttre underhållsfond	-550 000	-450 000
Summa	-550 000	-450 000

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	20032002
Ränteintäkter	19 809	19 669
Räntebidrag	794 436	659 825
Summa	814 245	679 494

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2003	2002
Räntekostnader långfristiga skulder	-2 340 103	-2 329 334
Övriga finansiella kostnader	0	0
Summa	-2 340 103	-23 29 334

Not 8 Materiella anläggningar

	2003	2002
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	74 745 000	74 745 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 745 000	74 745 000
Ingående avskrivningar	-360 327	-231 639
Årets avskrivningar	-141 557	-128 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-501 884	-360 327
Utgående planenligt restvärde	74 243 116	74 384 673
varav byggnader	63 842 116	63 983 673
varav mark	10 401 000	10 401 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 34 424 000 kr.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	22 978 000	11 446 000	34 424 000
Lokaler	0	0	0
	22 978 000	11446 000	34 424 000

Not 9 Övriga fordringar

	2003	2002
Handkassa	3 000	3 000
Extra deb elavgift	0	100 000
Summa	3 000	103 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003	2002
Förutbetald försäkring	0	6 521
Förutbetald kabel-TV	10 500	10 341
HSB T/R Avistaränta	744	0
Övriga förutbet kostnader	0	37 824
Upplupet räntebidrag	0	198 609
Uppl intäkt HSB Produktion	0	250 000
Summa	11 244	503 295

Not 11 Kassa och bank

	2003	2002
HSB i avräkning	1 316 863	-2 158 729
Bankkonto	18 879	2 774 746
Skattekontot	2 063	0
Summa	1 337 805	61 6017

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. Avg.	Disp. Fond	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	24 066 000	0	259 652	20 484
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut		0	20 484	-20 484
Fond för yttre underhåll		0		2 436 164
Årets resultat		0		45 389
Belopp Vid årets slut	24 066 000	0	280 136	2 481 553

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Skuld-andel	Löptid	2003	2002
HSB Bank	4,96%	26%	2005-02-15	12 711 750	13 309 950
HSB Bank	4,80%	41%	2006-11-15	19 923 914	19 959 409
HSB Bank	3,75%	32%	2004-11-15	15 561 001	15 588 724
Summa		100%		48 196 665	48 858 083
Kortfristig skuld				-663 000	-660 000
Summa				47 533 665	48 198 083

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas amorteringen för kommande verksamhetsar som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2003	2002
Personalskatter	-9 841	-8 139
Arbetsgivaravgifter	-10 748	-12 928
Summa	-20 589	-21 067

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003	2002
Närvärme	-48 903	0
Övriga upplupna kostnader	-198 609	-96 479
Förskottsbetalda avgifter/hyror	-251 281	-224 609
Summa	-498 793	-321 088

HSB Brf Ormstalund i Vallentuna
Org.nr. 716422-0746
Vallentuna 2004-04-15

Per Evensen Kamil Rewo Susanna Slöör

Lars Helm Bengt Hökervall

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2004 -04 -22

Dan Lindqvist Hans Kypengren

Av föreningen vald revisor BoRevision AB

HSB Brf Ormstalund

Kassaflödesanalys	**2003-12-31**
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	45 389
Förändring yttre fond	588 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	141 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar av rörelsekapital	**775 010**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning I Minskning (+) av kortfristiga fordringar	527 447
Ökning / Minskning (-) av kortfristiga skulder	837 48
Kassaflöde fria den löpande verksamheten	**1 386 205**
Investeringsverksamheten	
Investeringar i fastigheter	
Investeringar (-) /försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**
Finansieringsverksamheten	
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	–664 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-664 418**
Årets kassaflöde	**721 787**
Likvida medel vid årets början	**616 017**
Likvida medel vid årets slut	**1 337 805**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ormstalund i Vallentuna.

Organisationsnummer 716422-0746

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Ormstalund i Vallentuna för räkenskapsåret 200301-01 - 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar ar 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen for belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisnings principerna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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 år ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund for våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Vallentuna 2004 - 04 – 22

Dan Lindqvist
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
Bo Revision AB