ÅRSREDOVISNING 2004

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31.
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 2 maj 2004.

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 2004

Byggproduktion – Garanti.
Under året har garantireparationer utförts och för närvarande återstår bara värmeproblem i några hus samt färdigställande av gräsmattor efter utbyte av västra muren.

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. Efter godkänd besiktning ingår carporten i föreningens underhållsansvar i enlighet med föreningens stadgar.

Underhåll
Under loppet av våren 2005 kommer alla gröna hus att målas om med miljövänlig slamfärg. Samtidigt kommer allt grått på samtliga hus att målas och alla carportars innertak kommer att rötbehandlas och målas.

Förbrukningsavräkning
Föreningen tillämpar individuell avläsning av elförbrukningen, värme och vatten under året. Den ekonomiska avräkningen sker genom en extraavi i april 2005. Resultatet visar att förhandsdebiteringen har varit stort sätt rätt även om det på den enskilde brh kan variera.
Vid jämförelse mot andra föreningar visar det sig att föreningens värmeförbrukning ligger på en relativt låg nivå.

Stadgar
Förslag till nya stadgar orsakat av lagändringar las fram vid årsmötet och en extra föreningsstämma. De nya stadgarna antogs.

Bredband och Kabel-TV
Föreningen har avtal med ComHem angående leverans av kabel-tv och Internet. Styrelsen undersöker möjligheten att ansluta föreningen till Internet via fiber.

Fastighetsförvaltning och skötsel
HSB Täby-Roslagen och HSB Stockholm har under året utfört den planerade fusionen och HSB Stockholm har utfört administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning för föreningens räkning enligt gällande avtal. Förvaltare/kundansvarig har under året varit Peter Hansson.
Snöröjningen utfördes 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
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 god. Årets avgiftsökning stannade vid 5% trots att vi börjat betala ½ fastighetsskatt (kr 172.000:-) Med nuvarande prognos och ränteläge förväntas höjning av månadsavgifterna kunna begränsas till max 4%/år även om vi från 2009 betalar full fastighetsskatt.
El-, vatten- och värmekostnader styrs av marknadsläget, men framför allt av den individuella förbrukningen. Under året har kr 350.000:- erhållits från HSB Produktion i kompensation för bristande leveranser. (bl. a avläsningssystem, utvändig målning m.m) Totalt uppgår ersättningarna från HSB till närmare 1 miljon kr. Under året har kr 658.178:- amorterats på våra lån.
Det rörliga ränteläget har varit gynnsamt under en tid. Den 15/11-04 ändrades ett lån till rörlig ränta, nästa den 15/2-05 och det tredje lånet kan ändras 15/11-06.
Våra tillgängliga medel får dålig ränta på bankkonton. Därför har vi placerat kr 900.000:- i specialinlåning, 3 månader i HSB och kr 400.000:- i Premieobligationer 2004:2
Styrelsen har som riktlinje att enbart göra placeringar där vi garanterat återfår 100%. Aktier är alltså ej aktuella som placeringsalternativ.

Avgiften /m^2/år (exkl förbrukning) var under 2004:

Hustyp	**Yta m^2**	**kr**
A-hus	88,3	525,-
B-hus	102,8	517,-
C-hus	116,8	524,-
D-hus	142,8	514,-

Planer och förhoppningar för 2005

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

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

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 90 (86) medlemmar. Under året har 12 (10) lägenhetsöverlåtelser skett. Siffror inom parantes gäller för år 2003.

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:

Rainer Lainio
Camilla Augustsson avsade sig posten under året.

Valperioden för alla ovan går ut vid årsmötet 2005.
Styrelsen har under året hållit tolv 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 Jörgen Stark, revisorsuppleant Dan Lindqvist.
Utnämnd revisor av HSB Täby-Roslagen har varit Hans Kypengren, Bo Revision AB.

Valberedning
Valberedningen består av Monica Edgren, Kerstin Alnér samt Håkan Melin.
Monica Edgren och Håkan Melin har under året flyttat.

Lön & arvoden
Arvode för sittande styrelse är kr 30.000:-
Ersättning för datakommunikation utgick.

Förslag till resultatdisposition
Förslag till avsättningen underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ballanserat resultat	325 524 kr
Årets vinst	1 379 226 kr
	1 704 750 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	150 000 kr
Disposition ur yttre fond	-59 775 kr
Balanserat resultat	1 614 525 kr
	1 704 750 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		**04-01 - 04-12**	**03-01 - 03-12**
Nettoomsättning	Not 1	4 161 775	3 740 032
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 354 836	-1 321 586
Planerat underhåll		-59 775	-155642
Avskrivningar		-154 426	-141 557
Summa fastighetskostnader		-1 569 037	-1 618 785
Bruttoresultat		2 592 738	2 121 247
Jämförelsestörande poster	Not 3	0	-550 000
R6relseresultat		2 592 738	1 571 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	57 095	814 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 270 607	-2 340 103
Summa finansiella poster		-1 213 512	-1 525 858
Resultat efter finansiella kostnader		1 379 226	45389
Årets resultat		1 379 226	45389

HSB:s Brf Ormstalund

Balansräkning

		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anliggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 6	74 088 690	74 243 116
Summa materiella anläggningstillgångar		74 088 690	74 243 116
Summa anläggningstillgångar		74 088 690	74 243 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		31 006	100 367
Övriga fordringar	Not 7	103 812	3 000
F6rutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	66 817	11 244
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 225 635	0
Summa kortfristiga fordringar		1 427 270	114 611
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 300 000	0
Kassa och bank			
Bank		170	1 337 805
Summa kassa och bank		170	1 337 805
Summa omsättningstillgångar		2 727 440	1 452 416
Summa tillgångar		76 816 130	75 695 533

HSB:s Brf Ormstalund

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den 1öpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 379 226	45 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	154 426	141 557
Avsättning till yttre fond		690 000
Lyft från yttre fond		-101 936
Kassaf1öde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 533 652	775 010
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 612 659	527 447
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	399 550	83 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-679 457	1386 205
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-658 178	664 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-658 178	664 418
Årets kassaflöde	-1 337 635	2050 623
Likvida medel vid årets början 1 337 805	616 017	
Likvida medel vid årets slut	170	1337 805

HSB:s Brf Ormstalund

Balansräkning		**2004-12-31**	**2003-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		24 066 000	24 066 000
Fond för yttre underhåll		2 436 164	2 436 164
Summa Bundet eget kapital		26 502 164	26 502 164
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		325 524	280 136
Arets resultat		1 379 226	45 389
Summa fritt eget kapital		1 704 750	325 525
Summa eget kapital		**28 206 914**	**26 827 689**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	47 538 487	48 196 665
Leverantörsskulder		439 131	151 797
Övriga skulder		0	20 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	631 598	498 793
Summa skulder		**48 609 216**	**48 867 844**
Summa eget kapital och skulder		**76 816 130**	**75 695 533**
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		50 679 000	50 679 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		INGA	INGA

HSB:s Brf Ormstalund

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering for framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag for finansiella poster (samt eventuell tomträtt).
Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid Arets slut till 4.116 tkr, en ökning med 181 tkr jämfört med föregående år.
Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 200 1: 1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Noter

	2004-12-31	2003-12-31
Arvoden, 1öner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	50 000	39 999
Sociala kostnader	15 224	10 748
Summa	65 224	50 747
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	65 224	50 747

Noter		**2004-12-31**	**2003-12-31**
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 934 720	2 789 874
	Övriga intäkter	1 227 055	950 158
	Brutto	4 161 775	3 740 032
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	65 224	55 935
	Fastighetsskötsel och städ	68 357	68 931
	Reparationer	-24 588	
	El	272 218	185 192
	Uppvärmning	527 742	498 865
	Vatten	158 191	190 121
	Fastighetsförsäkring	51 906	60 686
	Kabel-TV	42 000	41 364
	Övriga avgifter	0	7 484
	Förvaltningsarvoden	133 959	179 500
	Övrig drift	59 827	33 508
	Summa drift och löpande underhåll	1 354 836	1 321 586
Not 3	**Jämförelsestörande poster**	0	550 000
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	AllKonto	1 013	
	Specialinlåning	4 320	
	Övriga ränteintäkter	51 762	19 809
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	57 095	19 809

Noter **2004-12-31 2003-12-31**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2063973	2340103
Erhållna räntebidrag	-793366	-794436
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1270607	1 545667

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	64 344 000	154 426	0,24%	-656 310	63 687 690
	64 344 000	154 426		-656 310	63 687 690

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	10 401 000				10 401 000
	10 401 000	0		0	10 401 000

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	34 424 000	34 424 000
	34 424 000	34 424 000

Not 7 Övriga fordringar

Skattekontot	86 796
Skattefordringar	17 016
Summa övriga fordringar	103 812

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

ComHem	10 555
Länsförsäkringar	10 381
IHSB Stockholm	44 393
HSB Täby-Roslagen	1 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 817

Noter **2004-12-31**

Not 9 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mAn HSB Stockholm	900 000
Nordea, statens premieobligationer	400 000
Summa kortfristiga placeringar	1 300 000

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingfiende balans 2004-01-01	24 066 000	0	2 436 164	280 136	45 389
Disposition enl. Stämmobeslut				45 389	-45 389
Årets resultat					1 379 226
Utgående balans 2004-12-31	24 066 000	0	2 586 164	325 525	1 379 226

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	4,80%	2006-11-15	19 886 068
Spintab	4,87%	2005-02-15	12 113 550
Spintab	2,75%	2005-02-15	15 538 869
Summa skulder till kreditinstitut			47 538 487

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 663 000 per Ar de kommande fem åren.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	296 989
Ränta FSB	53 396
Boverket	198 609
Närvärme	56 007
Elverket	26 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	631 598

(Underskrift av styrelsen)

Vår revisionsberättelse har 2005-05-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor.

Av BoRevision ABförordnad revisor

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 for räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret for räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 genomfort revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 1 revisionen ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag for vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen for att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har aven granskat om någon styrelseledamot på annat satt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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 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 2005 - 05 – 12

Jögen Stark

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

Av Bo Revision AB förordnad revisor

This document was created with Win2PDF available at http://www.daneprairie.com.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.