ÅRSREDOVISNING 2005

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.
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 22 maj 2005.

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 enligt 2003 års fastighetstaxering 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 2005

Byggproduktion – Garanti.
Kvarstående garantireparationer är för närvarande 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 våren/sommaren 2005 målades alla gröna hus om med miljövänlig slamfärg. Samtidigt målades allt grått på samtliga hus och alla carportars innertak rötbehandlades och målades. Arbetet utfördes under perioden som berättigade till skattereduktion (ROT-avdrag). Skattereduktionen kommer medlemmarna tillgodo enligt tidigare utskickade blanketter.

Förbrukningsavräkning
Föreningen tillämpar individuell avläsning av elförbrukningen, värme och vatten under året. Den ekonomiska avräkningen sker genom en extraavi i april 2006. 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.

Bredband och Kabel-TV
Föreningen har avtal med ComHem angående leverans av kabel-tv och Internet. Styrelsen undersöker fortfarande möjligheten att ansluta föreningen till Internet via fiber, men vissa juridiska problem måste lösas innan arbetet kan fortsätta.

Fastighetsförvaltning och skötsel
HSB Stockholm har utfört administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning för föreningens räkning enligt gällande avtal. Förvaltare/kundansvarig för teknisk förvaltning har under året varit Sten Grass. HSB-ansvarig för ekonomisk förvaltning har varit Annette Fröberg. Från 2006-01-01 övertas den ekonomiska förvaltningen av Visma Services Sverige AB i Uppsala. Snöröjningen utfördes vintern 2004-2005 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. El-, vatten- och värmekostnader styrs av marknadsläget, men framför allt av den individuella förbrukningen. 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. Vi har efter omförhandling av lån kunnat sänka månadsavgiften med 21% fr.o.m 2006-01-01. Bland annat genom att ändra ett topplån till bottenlån, vilket innebär lägre ränta och betydligt lägre amortering
Under året har kr 516 386**:-** amorterats på våra lån.
På tillgängliga kapital erhålls för närvarande låg ränta. Därför har vi placerat ca 1 mkr på 3 månaders specialinlåning hosi HSB Stockholm samt 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 2005:

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 2006

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 92 (90) medlemmar. Under året har 10 (12) lägenhetsöverlåtelser skett. Siffror inom parantes gäller för år 2004.

Styrelsen vid verksamhetsårets utgång

Ordinarie ledamöter

Per Evensen	Ordförande
Kamil Rewo	Vice ordförande, ansvarig i byggnadsfrågor
Rainer Lainio	Sekreterare
Lars Helm	Ekonomiansvarig
Bengt Hökervall	Ledamot utsedd av HSB Täby-Roslagen

Suppleanter:

Armi Sundqvist
Elisabeth Ludkiewicz
Thomas Westin

Valperioden för alla ovan utom för Rainer Lainio, utgår ut vid årsmötet 2006.
Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.
Föreningens firma har tecknats av Per Evensen, Kamil Rewo, Rainer Lainio, Lars Helm, två i förening.

Revisorer
Valda revisor av föreningen har varit Jörgen Stark, revisorsuppleant Jan Sahlström.
Utnämnd revisor av HSB Täby-Roslagen har varit Hans Kypengren, Bo Revision AB.

Valberedning
Valberedningen består av Pernilla Widholm, Mikael Eringhult samt Åsa Humle.
Pernilla Widholm och Åsa Humle har under året avsagt sig uppdraget.

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	1 614 525 kr
Årets vinst	713 567 kr
	2 328 092 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	200 000 kr
Disposition ur yttre fond	-827 124 kr
Balanserat resultat	2 955 216 kr
	1 704 750 kr

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

Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01- 04-12
Nettoomsättning	Not 1	**4 079 639**	**4 161 775**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 435 631	-1 354 836
Planerat underhåll		-827 124	-59 775
Fastighetsskatt		-172 120	0
Avskrivningar		-167 294	-154 426
Summa fastighetskostnader		-2 602 169	-1 569 037
Bruttoresultat		**1 477 470**	**2 592 738**
Rörelseresultat		**1 477 470**	**2 592 738**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	30 825	57 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-794 728	-1 270 607
Summa finansiella poster		-763 903	-1213512
Resultat efter finansiella kostnader		**713 567**	**1 379 226**
Årets resultat		**713 567**	**1 379 226**

Balansräkning		**2005-12-31**	**2004-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 5	73 921 396	74 088 690
Summa materiella anläggningstillgångar		73 921 396	74 088 690
Summa anläggningstillgångar		**73 921 396**	**74 088 690**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 428	31 006
Övriga fordringar	Not 6	259 792	103 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	15 085	66 817
Avräkningskonto HSB Stockholm		695 165	1 225 635
Summa kortfristiga fordringar		971 470	1 427 270
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	1 500 000	1 300 000
Kassa och bank			
Bank		213 847	170
Summa kassa och bank		213 847	170
Summa omsättningstillgångar		**2 685 317**	**2 727 440**
Summa tillgångar		**76 606 713**	**76 816130**

Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Insatser		24 066 000	24 066 000
Fond för yttre underhåll		2 526 389	2 436 164
Summa Bundet eget kapital		26 592 389	26 502 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 614 525	325 524
Årets resultat		713 567	1 379 226
Summa fritt eget kapital		2 328 092	1 704 750
Summa eget kapital		**28 920 481**	**28 206 914**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	47 022 101	47 538 487
Leverantörsskulder		144 842	439 131
Skatteskulder		172 120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	347 169	631 598
Summa skulder		47 **686 232**	**48 609 216**
Summa eget kapital och skulder		**76 606 713**	**76 816 130**
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		50 679 000	50 679 000
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

Kassaflödesanalys

	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	713 567	1 379 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	167 294	154 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**880 861**	**1 533 652**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	255 800	-2 612 659
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-406 598	399 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**730 063**	**-679 457**
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-516 386	-658 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-516 386**	**-658 178**
Årets kassaflöde	**213 677**	**-1 337 635**
Likvida medel vid årets början	170	1 337 805
Likvida medel vid årets slut	213 847	170

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 för 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 för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).
Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 3 820 tkr, en minskning med 296 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, 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.

	2005-12-31	2004-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	30 000	50 000
Sociala kostnader	7 915	15 224
Summa	37 915	65 224
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	37 915	65 224

Noter		2005-12-31	2004-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 132 264	2 934 720
	Övriga intäkter	947 375	1 227 055
	Brutto	4 079 639	4 161 775
	Nettoomsättning	4 079 639	4 161 775
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	38 699	70 712
	Fastighetsskötsel och städ	72 899	68 357
	Reparationer	20 308	-24 588
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	255 713	272 218
	Uppvärmning	520 036	527 742
	Vatten	173 834	158 191
	Fastighetsförsäkring	56 048	51 906
	Kabel-TV	39 891	42 000
	Övriga avgifter	3 225	0
	Förvaltningsarvoden	134 896	133 959
	Övrig drift	120 082	54 339
	Summa drift	1 435 631	1 354 836
Not 3	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Allkonto	2 143	1 013
	Specialinlåning	15 970	4 320
	Övriga ränteintäkter	12 710	51 762
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	30 823	57 095
Not 4	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 748 226	2 063 973
	Räntekostnader övriga	28 056	0
	Erhållna räntebidrag	-981 554	-793 366
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	794 728	1 270 607

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	64 344 000	167 294	0,26%	-823 604	63 520 396
	64 344 000	167 294		-823 604	63 520 396

	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

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	34 424 000	34 424 000
	34 424 000	34 424 000

Not 6 Övriga fordringar

Skattekontot	259 792
Summa övriga fordringar	259 792

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

ComHem	2 329
Länsförsäkringar	9 133
HSB T/R	3 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 085

Not 8 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 100 000
Nordea, premieobligationer	400 000
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2005-01-01	24 066 000	0	2 436 164	325 524	1 379 226
Disposition enl. stämmobeslut			150 000 -59 775	1 289 001	-1 379 226
Årets resultat					713567
Utgående balans 2005-12-31	24 066 000	0	2 526 389	1 614 525	713 567

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	2,57%	rörlig	11 664 900
Spintab	2,21%	rörlig	15 509 165
Spintab	4,80%	2006-11-15	19 848 036
Summa skulder till kreditinstitut			47 022 101

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 515 000 per år de kommande fem åren.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	211 129
Spintab	42 807
Närvärme	60 464
Elverket	30742
HSB Stockholm	2027
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 169