HSB Brf Ormstalund i Vallentuna
Org nr 716422-0746

Årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- kassaflödesanalys 10
- noter 11

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens byggnader

Fastigheten har beteckningen Ormsta 1:116. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

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 kvm och den totala boytan är 6 031,4 kvm ink övervåningen, fördelad enligt nedan

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

Fastighetsförvaltning

HSB Stockholm har utfört teknisk förvaltning för föreningens räkning enligt gällande avtal. Förvaltare/kundansvarig för teknisk förvaltning har under året varit Sten Grass.

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2006-01-01 av Visma Services Sverige AB i Uppsala.

Snöröjningen utfördes vintern 2006-2007 av Tommy Ohlsson, Sälna Södergård.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2005-03-22

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

Styrelse och revisorer

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2006-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kamil Rewo (P Evensen till 060507)	Ordförande
Armi Sundqvist	Vice ordförande
Agnetha Enros	Ekonomiansvarig
Rainer Lainio	Sekreterare
Bengt Hökerwall	Ledamot
Elisabeth Ludkiewicz	Suppleant
Jörgen Stark	Suppleant
Stig Casselius	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Agnetha Enros, Rainer Lainio, Kamil Rewo och Armi Sundqvist, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Bernt Eriksson, Borevision AB
Jan Sahlström, föreningsvald revisor
Per Söderberg, revisorssuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftssänkning
Genom omförhandlingarna och omläggning utav föreningens lån lyckades man sänka avgiften med 21% from 2006-01-01.

Bredband och Kabel-TV

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

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 minst en gemensam ”städdag” 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.
Slutdebiteringen sker genom en justering på juniavin 2007. De medlemmar som får pengar tillbaka får dessa inbetalda direkt på sina konton om de har autogiro, resterande erhåller utbetalningsavier med posten.

Sophämtning betalas av bostadsrättsinnehavaren. Föreningens medlemmar har möjlighet att kompostera allt matavfall varför sophämtning endast sker varannan vecka, om inte medlem avtalar annat.

Under året har kr 157.736:- amorterats på våra lån.
På tillgängliga kapital erhålls för närvarande låg ränta. Därför har vi placerat ca 1 mkr på 6 månaders specialinlåning hos 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 /m2/år (exkl förbrukning) var under 2006:

Hustyp	**Yta m2**	**kr**
A-hus	88,3	414,77,-
B-hus	102,8	408,33,-
C-hus	116,8	413,73,-
D-hus	142,8	406,39,-

Planer och förhoppningar för 2007

Slutlig lösning av frågan kring ägande utav kanalisation, och eventuell indragning utav fiber.

Styrelsen undersöker möjligheten att byta ut de förrådsdörrar som tagit skada utav väder och vind

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt
En begränsning av fastighetsskatt som avser markvärdet har införts från inkomståret 2006. Skatten på tomtmark blir högst 2 kr/kvm, dock maximalt 5 000 kr, för varje taxerad markenhet. Då föreningen har värdeår 1999 betalar föreningen halv fastighetsskatt.

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

Räntebidrag
Föreningen erhåller räntebidrag med 30 % av bidragsunderlaget (50 249 000 kr) muliplicerat med subventionsräntan 3,31 %. Subventionsräntan fastställs för fem år i taget, därvid kan också bidragsunderlaget komma att ändras. Räntebidraget sänks from 2007-01-01 från 30% till 14%. Efter 2011 slopas bidragen helt.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2007. Budgeten visar på ett resultat på 170 600 kronor varav 170 600 kronor föreslås som reservering till underhållsfonden.

Flerårsjämförelse

		2006	2005
Nettoomsättning	kr	3 434 285	4 079 639
Resultat	kr	477 957	713 567
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	1 899 265	2 526 389
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	410,3	519,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 770,0	7 796,2
Genomsnittlig skuldränta	%	3,5	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	63,3	63,6
Taxeringsvärde	tkr	37 582	34 424

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	477 957
Balanserat resultat	2 955 216
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 433 173

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reservera	400 000
att i ny räkning överförs	3 033 173
	3 433 173

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	**Not**	**2006**	**2005**
Nettoomsättning			
Intäkter	2	3 434 285	4 079 639
Summa nettoomsättning		**3 434 285**	**4 079 639**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-1 318 822	-1 965 853
Fastighetsskatt		-147 316	-172 120
Övriga externa kostnader		-134 281	-287 043
Personalkostnader	4	-37 291	-37 915
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 637 710**	**-2 462 931**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-180 163	-167 294
Resultat före finansiella poster		**1 616 412**	**1 449 414**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		45 963	30 825
Räntebidrag		498 972	981 554
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 683 390	-1 748 226
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 138 455**	**-735 847**
Resultat efter finansiella poster		**477 957**	**713 567**
Årets resultat		**477 957**	**713 567**

Balansräkning	**Not**	**2006-12-31**	**2005-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 741 233	73 921 396
Summa anläggningstillgångar		**73 741 233**	**73 921 396**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	51
Övriga kortfristiga fordringar		265 410	261 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 181	15 085
		296 591	276 305
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	7	1 400 000	400 000
Kassa och bank		1 772 510	2 009 012
Summa omsättningstillgångar		**3 469 101**	**2 685 317**
Summa tillgångar		**77 210 334**	**76 606 713**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		24 066 000	24 066 000
Underhållsfond		1 899 265	2 526 389
		25 965 265	26 592 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 955 216	1 614 525
Årets resultat		477 957	713 567
Summa eget kapital		**29 398 438**	**28 920 481**

Balansräkning	**Not**	**2006-12-31**	**2005-12-31**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 706 629	47 022 101
Summa långfristiga skulder		**46 706 629**	**47 022 101**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	157 736	0
Leverantörsskulder		96 250	144 842
Skatteskulder		319 436	172 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	531 845	347 169
Summa kortfristiga skulder		**1 105 267**	**664 131**
Summa eget kapital och skulder		**77 210 334**	**76 606 713**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 679 000	50 679 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Kassaflödesanalys

	Not	2006	2005
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		477 957	713 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	5	180 163	167 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**658 120**	**880 861**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 224 523	255 800
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		283 400	-406 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		**-283 003**	**730 063**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån / byggnadskreditiv	9	-157 736	-516 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-157 736**	**-516 386**
Årets kassaflöde		**-440 739**	**213 677**
Likvida medel vid årets början		213 847	170
Likvida medel vid årets slut		**-226 892**	**213 847**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Ormstalunds årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Avskrivning på inventarier sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens underhållsfond
Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfonden.

Nyckeltalsdefinitioner
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2006	2005
Årsavgifter	2 474 693	3 132 262
Vatten	179 731	181 392
El	251 327	245 496
Värmeavgift	518 842	505 080
Överlåtelseavgift	0	9 848
Pantsättningsavgift	0	10 635
Öresutjämning	-1	0

	2006	2005
Övriga intäkter	9 693	-5 074
Summa	**3 434 285**	**4 079 639**

Not 3 Fastighetskostnader

	2006	2005
Fastighetsskötsel	87 752	34 899
Övriga fastighetskostnader	25 625	46 011
Reparationer	189 295	12 396
Reparationer byggnad	0	827 025
El	295 215	255 713
Fjärrvärme	490 411	60 464
Eluppvärmning	0	459 572
Vatten	178 113	173 834
Fastighetsförsäkring	47 753	56 048
Kabel-tv	4 658	39 891
Summa	**1 318 822**	**1 965 853**

Not 4 Personalkostnader

	2006	2005
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	7 291	7 915
Summa	**37 291**	**37 915**

Not 5 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 344 000	64 344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 344 000**	**64 344 000**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-823 604	-656 310

	2006-12-31	2005-12-31
Årets avskrivningar	-180 163	-167 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 003 767**	**-823 604**
Utgående restvärde enligt plan	**63 340 233**	**63 520 396**
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 401 000**	**10 401 000**
Totalt utgående restvärde enligt plan	**73 741 233**	**73 921 396**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 582 000	34 424 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 724	9 133
Förutbet serviceavtal	1 519	0
Förutbet fastighetsskötsel	21 938	0
Övriga poster	0	5 952
Summa	**31 181**	**15 085**

Not 7 Kortfristiga placeringar

HSB, specialinlåning	1 000 000
Nordea, premieobligationer	400 000
	1 400 000

Not 8 Eget kapital

	Insats-kapital	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2005-12-31	24 066 000	2 526 389	1 614 525	713 567
Reservering till underhållsfond		200 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-827 124		
Balansering av föregående års resultat			1 340 691	-713 567
Årets resultat				477 957
Eget kapital 2006-12-31	24 066 000	1 899 265	2 955 216	477 957

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2007 enl låneavtal	Lånebelopp 2006-12-31
Swedbank	3,94	2009-09-25	38 032	19 810 004
Swedbank	2,96	rörligt	29 704	15 479 461
Swedbank	2,73	rörligt	90 000	11 574 900
Summa				46 864 365
Avgår kortfristig del				-157 736
Totalt			**157 736**	**46 706 629**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntor	107 307	42 807
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	214 048	211 129
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	5 000	0
Upplupna sociala avgifter	1 364	0
Upplupen fjärrvärme	49 869	60 464
Upplupen el	30 572	30 742

	2006-12-31	2005-12-31
HSB	788	2 027
Swedbank	284	0
Reservering renovering	120 000	0
Joraform AB	2 613	0
Summa	**531 845**	**347 169**

Vallentuna 2007.

Kamil Rewo Agnetha Enros

Armi Sundqvist Rainer Lainio

Bengt Hökerwall

Min revisionsberättelse har lämnats 2007.

Bernt Eriksson Jan Sahlström