HSB Brf Ormstalund i Vallentuna
Org nr 716422-0746

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

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 fram till 11/07 varit Sten Grass, därefter Lennart Dahlgren.

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2006-01-01 av Visma Services Sverige AB i Uppsala. Snöröjningen utfördes vintern 2007-2008 av Pantemo Bygg och Maskin.

Föreningsfrågor

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

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 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 2007-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kamil Rewo	Ordförande	
Elisabeth Ludkiewicz	Vice ordförande	
Agnetha Enros	Ekonomiansvarig	
Joakim Lyder	Sekreterare	(flyttat)
Bengt Hökervall	HSB-ledamot	
Niklas Bredberg	Suppleant	
Armi Sundqvist	Suppleant	
Jörgen Stark	Suppleant	
Stig Casselius	HSB-suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Agnetha Enros, Kamil Rewo och Elisabeth Ludkiewicz, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Oförändrade avgifter
Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna, trots ökade utgifter pga nya regler för beskattning av bostadstättsradhus.

Bredband och Kabel-TV
Föreningen har avtal med ComHem angående leverans av kabel-tv, digital-tv och bredband.
Styrelsen har låtit HSB Stockholm vara juridiskt
ombud mot TeliaSonera rörande access till den kanalisation som ska användas för att dra fram fiber till samtliga hus. Den juridiska processen pågår fortfarande.

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.

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

Under 2007 amorterades 157.736:- på föreningens lån.
Kapitalet låg under första halvan av 2007 som premieobligationer och bunden specialinlåning hos Swedbank, senare på bankkonto. Styrelsen har som riktlinje att enbart göra placeringar där vi garanterat återfår 100% av det insatta beloppet. 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 2008

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

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.

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 2008. Budgeten visar på ett resultat på 22 300 kronor. 100 000 kronor föreslås som reservering till underhållsfonden.

Flerårsjämförelse

		2007	2006	2005
Nettoomsättning	kr	3 488 454	3 434 285	4 079 639
Resultat	kr	232 618	477 957	713 567
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	2 299 265	1 899 265	2 526 389
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	410,3	410,3	519,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 744,0	7 770,0	7 796,2
Genomsnittlig skuldränta	%	3,2	3,5	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	63,0	63,3	63,6
Taxeringsvärde	tkr	37 582	37 582	34 424

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	273 213
Balanserat resultat	3 033 173
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 306 386

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reservera	200 000
att i ny räkning överförs	3 106 386
	3 306 386

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	**Not**	**2007**	**2006**
Nettoomsättning			
Intäkter	2	3 488 454	3 434 285
Summa nettoomsättning		**3 488 454**	**3 434 285**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-1 294 300	-1 318 822
Fastighetsskatt		-147 315	-147 316
Övriga externa kostnader		-113 409	-134 281
Personalkostnader	4	-39 108	-37 291
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 594 132**	**-1 637 710**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-193 032	-180 163
Resultat före finansiella poster		**1 701 290**	**1 616 412**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		87 418	45 963
Räntebidrag		261 497	498 972
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 776 992	-1 683 390
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 428 077**	**-1 138 455**
Resultat efter finansiella poster		**273 213**	**477 957**
Årets resultat		**273 213**	**477 957**

Balansräkning	**Not**	**2007-12-31**	**2006-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 548 201	73 741 233
Summa anläggningstillgångar		**73 548 201**	**73 741 233**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		239 287	265 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	95 658	31 181
		334 945	296 591
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	7	1 029 513	1 400 000
Kassa och bank		2 420 406	1 772 510
Summa omsättningstillgångar		**3 784 864**	**3 469 101**
Summa tillgångar		**77 333 065**	**77 210 334**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		24 066 000	24 066 000
Underhållsfond		2 299 265	1 899 265
		26 365 265	25 965 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 033 173	2 955 216
Årets resultat		273 213	477 957
Summa eget kapital		**29 671 651**	**29 398 438**

Balansräkning	**Not**	**2007-12-31**	**2006-12-31**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 548 893	46 706 629
Summa långfristiga skulder		**46 548 893**	**46 706 629**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	157 736	157 736
Leverantörsskulder		157 321	96 250
Skatteskulder		294 631	319 436
Övriga kortfristiga skulder		1 753	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	501 080	531 845
Summa kortfristiga skulder		**1 112 521**	**1 105 267**
Summa eget kapital och skulder		**77 333 065**	**77 210 334**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 679 000	50 679 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Kassaflödesanalys

	Not	2007	2006
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		273 213	477 957
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	5	193 032	180 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**466 245**	**658 120**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-38 354	-20 286
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		7 254	283 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		**435 145**	**921 234**
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning av värdepapper		370 487	-1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**370 487**	**-1 000 000**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån / byggnadskreditiv	9	-157 736	-157 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-157 736**	**-157 736**
Årets kassaflöde		**647 896**	**-236 502**
Likvida medel vid årets början		1 772 510	2 009 012
Likvida medel vid årets slut		**2 420 406**	**1 772 510**

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

	2007	2006
Årsavgifter	2 474 688	2 474 693
Vatten	178 270	179 731
El	254 241	251 327
Värmeavgift	514 253	518 842
Kravavgift	400	0
Öresutjämning	0	-1
Övriga intäkter	66 602	9 693
Summa	**3 488 454**	**3 434 285**

Not 3 Fastighetskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel	93 986	87 752
Övriga fastighetskostnader	14 573	25 625
Reparationer	77 289	189 295
Reparationer byggnad	91 461	0
Serviceavtal	1 519	0
El	321 221	295 215
Fjärrvärme	477 003	490 411
Vatten	161 447	178 113
Sophämtning	8 674	0
Fastighetsförsäkring	45 327	47 753
Kabel-tv	0	4 658
Bredband	1 800	0
Summa	**1 294 300**	**1 318 822**

Not 4 Personalkostnader

	2007	2006
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 108	7 291
Summa	**39 108**	**37 291**

Not 5 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 344 000	64 344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 344 000**	**64 344 000**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 003 767	-823 604
Årets avskrivningar	-193 032	-180 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 196 799**	**-1 003 767**
Utgående restvärde enligt plan	**63 147 201**	**63 340 233**

	2007-12-31	2006-12-31
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 401 000**	**10 401 000**
Totalt utgående restvärde enligt plan	**73 548 201**	**73 741 233**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 788 000	25 788 000
Taxeringsvärde mark	11 794 000	11 794 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 520	7 724
Förutbet serviceavtal	1 519	1 519
Förutbet fastighetsskötsel	21 938	21 938
Upplupet räntebidrag	64 681	0
Summa	**95 658**	**31 181**

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2007-12-31	2006-12-31
HSB, specialinlåning	1 029 513	1 000 000
Nordea, premieobligationer	0	400 000
	1 029 513	**1 400 000**

Not 8 Eget kapital

	Insats-kapital	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2006-12-31	24 066 000	1 899 265	2 955 216	477 957
Reservering till underhållsfond		400 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-		
Balansering av föregående års resultat			77 957	-477 957
Årets resultat				273 213
Eget kapital 2007-12-31	24 066 000	2 299 265	3 033 173	273 213

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2008 enl låneavtal	Lånebelopp 2007-12-31
Swedbank	3,94	2009-09-25	38 032	19 771 972
Swedbank		rörligt	29 704	15 449 757
Swedbank		rörligt	90 000	11 484 900
Summa				46 706 629
Avgår kortfristig del				-157 736
Totalt			**157 736**	**46 548 893**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntor	205 835	107 307
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	213 643	214 048
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	0	5 000
Upplupna sociala avgifter	0	1 364
Upplupen fjärrvärme	0	49 869
Upplupen el	32 227	30 572
HSB	6 234	788
Swedbank	0	284
Reservering renovering	0	120 000
Joraform AB	0	2 613
Ej överförd utbetalning	43 141	0
Summa	**501 080**	**531 845**

Vallentuna 2008.

Kamil Rewo Agnetha Enros

Elisabeth Ludkiewicz Joakim Lyder

Bengt Hökervall

Min revisionsberättelse har lämnats 2008.

Bernt Eriksson Jan Sahlström