HSB Brf Ormstalund i Vallentuna
Org nr 716422-0746

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 varit Lennart Dahlgren.

Ekonomisk förvaltning sköts av Visma Services Sverige AB i Uppsala.

Föreningsfrågor

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

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2008-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agnetha Enros	Ordförande/kassör
Niklas Bredberg	Vice Ordförande
Johan Ganebo	Sekreterare
Elisabeth Ludkiewicz	Ledamot
Bengt Hökervall	HSB-representant
Jan-Erik Sahlström	Ledamot
Fredrik Björnsson	Suppleant
Jörgen Stark	Suppleant
Ylva Lovén	Suppleant
Johan Persson	Suppleant
Stig Caselius	HSB-suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Agnetha Enros, Niklas Bredberg, Johan Ganebo och Jan-Erik Sahlström, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning
Johan Rosenquist
Kerstin Alner
Ann Charlotte Wassberg

Revisorer
Bernt Eriksson, Borevision AB
Per Söderberg, föreningsvald revisor
Per Evensen, revisorssuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Oförändrade avgifter för 2008. Föreningen redovisar en förlust för året som beror på ökade räntekostnader för föreningens lån.
Föreningen har under året haft ytterligare problem med vattenskador i badrum. Möten och diskussioner hålls med HSB i ärendet och detta är något som tagit väldigt mycket tid i anspråk av styrelsen. Styrelsen har tagit hjälp av jurist i förhandlingen med HSB.

Styrelsen har i övrigt under året arbetat med att skapa en ny hemsida för att medlemmarna enklare ska få information om regelverk och nyheter i föreningen, www.brf-ormstalund.se
En enkät har skickats ut till samtliga boende för att ta reda på intresset att ha komposten kvar eller om utrymmet kan användas till något annat. Resultatet redovisas på årsmötet.

Arbetet med att utföra en energideklaration för området pågår med hjälp av extern konsult.

Planer för 2009
En Visionsdag skall hållas för att blicka framåt beträffande skötsel, ansvarsfördelning i styrelsen, uppvärmning mm. Dagen skall ge erfarenhetsåterföring mellan tillträdande och avgående styrelse vilka båda är med under dagen.
För att minska arbetsbelastningen för styrelsen skall arbetet med att engagera fler i skötseln av vårt område intensifieras. Även icke styrelsemedlemmar kan tilldelas ansvarsområden.
Översyn av bank skall göras och förhandling av räntor på föreningens lån.
På städdagen i vår ska en ny utemöbel snickras ihop till lekplatsen.
Ett möte skall hållas med intresserade om hur lekplatsen skall utvecklas.
Farthinder kommer att sättas upp vid gångarna mellan husen mot gångvägen för att förhindra att en olycka händer då sikten är väldigt dålig och både mopeder och cyklar håller hög hastighet på gångvägen.
De röda husen skall målas om, arbetet med att ta in offerter är i gång.

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 har en städdag genomförts 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 2008 amorterades 157.736:- på föreningens lån.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 6.000:-/radhus.
Då föreningen har värdeår 1999 betalar föreningen halv fastighetsskatt.

Räntebidrag
Föreningen erhåller räntebidrag med 10 % 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 2009-01-01 från 10 % till 7 %. Efter 2011 slopas bidragen helt.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2009. Budgeten visar på ett resultat på 275 150 kronor. 100 000 kronor föreslås som reservering till underhållsfonden.

Flerårsjämförelse

		2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	kr	3 369 290	3 488 454	3 434 285	4 079 639
Resultat	kr	-373 295	273 213	477 957	713 567
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	2 499 265	2 299 265	1 899 265	2 526 389
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	410,0	410,3	410,3	519,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 718,0	7 744,0	7 770,0	7 796,2
Genomsnittlig skuldränta	%	4,7	3,2	3,5	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	63,4	63,0	63,3	63,6
Taxeringsvärde	tkr	37 582	37 582	37 582	34 424

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-373 295
Balanserat resultat	3 106 386
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 733 091

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reservera	100 000
att i ny räkning överförs	2 633 091
	2 733 091

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Intäkter	2	3 369 290	3 488 454
Summa nettoomsättning		**3 369 290**	**3 488 454**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-1 292 326	-1 294 300
Fastighetsskatt		-140 438	-147 315
Övriga externa kostnader		-140 134	-113 409
Personalkostnader	4	-39 726	-39 108
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 612 624**	**-1 594 132**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-205 900	-193 032
Resultat före finansiella poster		**1 550 766**	**1 701 290**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		142 777	87 418
Räntebidrag		161 335	261 497
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-2 225 242	-1 776 992
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2 931	0
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 924 061**	**-1 428 077**
Resultat efter finansiella poster		**-373 295**	**273 213**
Årets resultat		**-373 295**	**273 213**

Balansräkning	**Not**	**2008-12-31**	**2007-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 342 301	73 548 201
Summa anläggningstillgångar		**73 342 301**	**73 548 201**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		284 846	239 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	53 902	95 658
		338 748	334 945
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	7	0	1 029 513
Kassa och bank		3 106 576	2 420 406
Summa omsättningstillgångar		**3 445 324**	**3 784 864**
Summa tillgångar		**76 787 625**	**77 333 065**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		24 066 000	24 066 000
Underhållsfond		2 499 265	2 299 265
		26 565 265	26 365 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 106 386	3 033 173
Årets resultat		-373 295	273 213
Summa eget kapital		**29 298 356**	**29 671 651**

Balansräkning	**Not**	**2008-12-31**	**2007-12-31**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 391 157	46 548 893
Summa långfristiga skulder		**46 391 157**	**46 548 893**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	157 736	157 736
Leverantörsskulder		191 023	157 321
Skatteskulder		241 354	294 631
Övriga kortfristiga skulder		1 753	1 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	506 246	501 080
Summa kortfristiga skulder		**1 098 112**	**1 112 521**
Summa eget kapital och skulder		**76 787 625**	**77 333 065**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 679 000	50 679 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

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

	2008	2007
Årsavgifter	2 474 688	2 474 688
Vatten	185 942	178 270
El	257 222	254 241
Värmeavgift	520 176	514 253
Kravavgift	200	400
Övriga intäkter	-68 938	66 602
Summa	**3 369 290**	**3 488 454**

Not 3 Fastighetskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	87 752	93 986
Övriga fastighetskostnader	21 340	14 573
Reparationer	52 670	77 289
Reparationer byggnad	0	91 461
Serviceavtal	4 557	1 519
El	375 598	321 221
Fjärrvärme	479 959	477 003
Vatten	170 543	161 447
Sophämtning	13 417	8 674
Fastighetsförsäkring	52 644	45 327
Kabel-tv	33 846	0
Bredband	0	1 800
Summa	**1 292 326**	**1 294 300**

Not 4 Personalkostnader

	2008	2007
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 726	9 108
Summa	**39 726**	**39 108**

Not 5 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 344 000	64 344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 344 000**	**64 344 000**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 196 799	-1 003 767
Årets avskrivningar	-205 900	-193 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 402 699**	**-1 196 799**
Utgående restvärde enligt plan	**62 941 301**	**63 147 201**

	2008-12-31	2007-12-31
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 401 000**	**10 401 000**
Totalt utgående restvärde enligt plan	**73 342 301**	**73 548 201**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 788 000	25 788 000
Taxeringsvärde mark	11 794 000	11 794 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	7 520
Förutbet serviceavtal	0	1 519
Förutbet fastighetsskötsel	0	21 938
Comhem	12 321	0
Upplupet räntebidrag	41 581	64 681
Summa	**53 902**	**95 658**

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2008-12-31	2007-12-31
HSB, specialinlåning	0	1 029 513
	0	**1 029 513**

Not 8 Eget kapital

	Insats-kapital	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2007-12-31	24 066 000	2 299 265	3 033 173	273 213
Reservering till underhållsfond		200 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-		
Balansering av föregående års resultat			73 213	-273 213
Årets resultat				-373 295
Eget kapital 2008-12-31	24 066 000	2 499 265	3 106 386	-373 295

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2009 enl låneavtal	Lånebelopp 2008-12-31
Swedbank	3,94	2009-09-25	38 032	19 733 940
Swedbank	5,25	rörligt	29 704	15 420 053
Swedbank	5,35	rörligt	90 000	11 394 900
Summa				46 548 893
Avgår kortfristig del				-157 736
Totalt			**157 736**	**46 391 157**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntor	174 218	205 835
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	234 132	213 643
Upplupen fjärrvärme	57 279	0
Upplupen el	38 817	32 227
HSB	0	6 234
Ers bredband	1 800	0
Ej överförd utbetalning	0	43 141
Summa	**506 246**	**501 080**

Vallentuna 20/4 - 2009.

Niklas Bredberg

Agnetha Enros

Elisabeth Ludkiewicz

Johan Gangbo

Bengt Hökervall

Sahlström Jan-Erik

Min revisionsberättelse har lämnats 23/4 2009.

Bernt Eriksson

Per Söderberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna
Org nr 716422-0746

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna för räkenskapsår 2008-01-01 – 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.
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 genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 är ersättningsskyldig mot föreningen.
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Vallentuna 2009 - 04 - 23

Bernt Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Per Söderberg
Av föreningen vald revisor