HSB Brf Ormstalund i Vallentuna
Org nr 716422-0746

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- noter 9

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 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 har under året skötts av Visma Services AB i Uppsala.

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 6 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
2009-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agnetha Enros	Ordförande/kassör
Fredrik Björnsson	Ledamot
Elisabeth Ludkiewicz	Vice Ordförande
Bengt Hökervall	HSB-representant
Sanna Tholin	Ledamot
Johan Ganebo	Suppleant, Sekreterare
Rikard Mattsson	Suppleant
JanSahlström	Suppleant
Stig Caselius	HSB-suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Agnetha Enros, Fredrik Björnsson, Elisabeth Ludkiewicz, Sanna Tholin, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning
Johan Rosenquist
Kerstin Alner
Ann Charlotte Wassberg

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

Bredband och Kabel-TV
Föreningen har avtal med ComHem angående leverans av kabel-tv, digital-tv och bredband.

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 avräkning sker efter verklig förbrukning och kostnad.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 6.362:-/radhus. Brf Ormstalund använder det senare.

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

Räntebidrag
Föreningen erhåller räntebidrag med 7 % 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 2010-01-01 från 7 % till 4 %. Efter 2011 slopas bidragen helt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Oförändrade avgifter för 2009. Årets förlust beror på ommålning av de röda husen som skall belasta fonden för yttre underhåll.

Föreningens problem med vattenskador i badrum har resulterat i att HSB tar på sig ansvaret för skadan, då det bevisligen rör sig om byggfel. Möten och diskussioner hålls via föreningens jurist med HSB i ärendet men i skrivande stund vet vi ännu inte om detta blir kostnadsneutralt för föreningen och dess medlemmar.

Alla de röda husen har målats om under sommaren vilket trots förseningar fungerade väldigt bra.
Styrelsen har i övrigt under året arbetat med att få fram regelverk kring ombyggnationer och annat för de boende som redovisas på föreningens hemsida, www.brf-ormstalund.se
Farthinder har beställts och kommer att monteras på plats när snön är borta, för att sänka farten på vår väg.
Styrelsen har gjort upphandling av ny ekonomisk förvaltare, Norrorts Boservice AB från och med 1 januari 2010
Styrelsen har även gjort upphandling för att byta föreningens bank vilket blev SEB och bytet sker under första kvartalet 2010.
En ny utemöbel till lekplatsen har snickrats ihop av Fredrik Björnsson.

Planer för 2010
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.
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.
Skyltar om parkeringsförbud på vår gata kommer att sättas upp för att förtydliga att parkering inte är tillåten på gatan då utryckningsfordon inte kan komma fram.

Styrelsen kommer även arbeta med att hitta ett nytt avläsnings system för värme, vatten och el.

Flerårsjämförelse

		2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	kr	3 554 116	3 369 290	3 488 454	3 434 285	4 079 639
Resultat	kr	-1 008 373	-373 295	273 213	477 957	713 567
Fond för yttre fastighetsunderhåll		2 599 265	2 499 265	2 299 265	1 899 265	2 526 389
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	410,0	410,0	410,3	410,3	519,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 697,0	7 718,0	7 744,0	7 770,0	7 796,2
Genomsnittlig skuldränta	%	2,5	4,7	3,2	3,5	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	63,4	63,4	63,0	63,3	63,6
Taxeringsvärde	tkr	60 506	37 582	37 582	37 582	34 424

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-1 008 373
Balanserat resultat	2 633 091
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 624 718

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reservera	100 000
att av underhållsfond ianspråktas	-1 154 096
att i ny räkning överförs	2 678 814
	1 624 718

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	**Not**	**2009**	**2008**
Nettoomsättning			
Intäkter	2	3 554 116	3 369 290
Summa nettoomsättning		**3 554 116**	**3 369 290**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-2 535 051	-1 292 326
Fastighetsavgift		-368 996	-140 438
Övriga externa kostnader		-284 368	-140 134
Personalkostnader	4	-113 394	-39 726
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-3 301 809**	**-1 612 624**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-225 204	-205 900
Resultat före finansiella poster		**27 103**	**1 550 766**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		42 735	142 777
Räntebidrag		120 124	161 335
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 202 298	-2 225 242
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		3 963	-2 931
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 035 476**	**-1 924 061**
Resultat efter finansiella poster		**-1 008 373**	**-373 295**
Årets resultat		**-1 008 373**	**-373 295**

Balansräkning	**Not**	**2009-12-31**	**2008-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 117 097	73 342 301
Summa anläggningstillgångar		**73 117 097**	**73 342 301**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	6	486 925	284 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	182 879	53 902
		669 804	338 748
Kassa och bank		1 917 797	3 106 576
Summa omsättningstillgångar		**2 587 601**	**3 445 324**
Summa tillgångar		**75 704 698**	**76 787 625**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		24 066 000	24 066 000
Underhållsfond		2 599 265	2 499 265
		26 665 265	26 565 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 633 091	3 106 386
Årets resultat		-1 008 373	-373 295
Summa eget kapital		**28 289 983**	**29 298 356**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 264 529	46 391 157
Summa långfristiga skulder		**46 264 529**	**46 391 157**

Balansräkning	**Not**	**2009-12-31**	**2008-12-31**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	157 736	157 736
Leverantörsskulder		210 335	191 023
Skatteskulder		298 043	241 354
Övriga kortfristiga skulder		1 753	1 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	482 319	506 246
Summa kortfristiga skulder		**1 150 186**	**1 098 112**
Summa eget kapital och skulder		**75 704 698**	**76 787 625**
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

	2009	2008
Årsavgifter	2 474 688	2 474 688
Vatten	185 592	185 942
El	256 488	257 222
Värmeavgift	520 176	520 176
Kravavgift	600	200
Avläsning 2009	116 572	-68 938
Summa	**3 554 116**	**3 369 290**

Not 3 Fastighetskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	99 380	87 752
Snöröjning	57 875	0
Övriga fastighetskostnader	3 392	21 340
Reparationer	76 284	52 670
Målning av röda hus	1 154 096	0
Serviceavtal	3 038	4 557
El	343 621	375 598
Fjärrvärme	514 519	479 959
Vatten	184 588	170 543
Sophämtning	8 313	13 417
Fastighetsförsäkring	40 661	52 644
Kabel-tv	49 284	33 846
Summa	**2 535 051**	**1 292 326**

Not 4 Personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvoden	50 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	23 794	9 726
Löner	19 800	0
Övriga kostnadsersättningar	19 800	0
Summa	**113 394**	**39 726**

Not 5 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 344 000	64 344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 344 000**	**64 344 000**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 402 699	-1 196 799

	2009-12-31	2008-12-31
Årets avskrivningar	-225 204	-205 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 627 903**	**-1 402 699**
Utgående restvärde enligt plan	**62 716 097**	**62 941 301**
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 401 000**	**10 401 000**
Totalt utgående restvärde enligt plan	**73 117 097**	**73 342 301**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 482 000	25 788 000
Taxeringsvärde mark	31 024 000	11 794 000
Totalt	**60 506 000**	**37 582 000**

Not 6 Kortfristiga fordringar

	2009	2008
Badrumsrenovering	467 427	254 069
Avräkning skatt och avgifter	19 498	30 777
Summa	**486 925**	**284 846**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna driftavgifter boende	108 794	0
Förutbet fastighetsskötsel	21 938	0
Upplupet räntebidrag	31 694	41 581
Comhem	12 321	12 321
	8 132	0
Summa	**182 879**	**53 902**

Not 8 Eget kapital

	Insats-kapital	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2008-12-31	24 066 000	2 499 265	3 106 386	-373 295
Reservering till underhållsfond		100 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-		
Balansering av föregående års resultat			-473 295	373 295
Årets resultat				-1 008 373
Eget kapital 2009-12-31	24 066 000	2 599 265	2 633 091	-1 008 373

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	1,51	rörligt	38 032	19 705 416
Swedbank	1,63	rörligt	29 704	15 390 349
Swedbank	1,53	rörligt	90 000	11 326 500
Summa				46 422 265
Avgår kortfristig del				-157 736
Totalt			**157 736**	**46 264 529**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntor	49 342	174 218
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	247 438	234 132
Upplupen fjärrvärme	50 000	57 279
Upplupen el	42 251	38 817
Ers bredband	0	1 800
Uppl Incoord	37 500	0
Uppl reparationer	788	0
Snöröjning	20 000	0
Uppl löner badrum	13 800	0
Uppl soc avg	6 200	0
Summa	**467 319**	**506 246**

Vallentuna 2010.

Fredrik Björnsson Agnetha Enros

Elisabeth Ludkiewicz Sanna Tholin

Bengt Hökervall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010.

Bernt Eriksson