HSB BRF ORMSTALUND

Org nr 716422-0746

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för HSB Brf Ormstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar med bostadsrätt.

Föreningens fastighet
Fastigheten har beteckningen Ormsta 1:116.
Föreningens fastighet består av 58 bostadsrätter fördelade på radhus, parhus och fristående hus med tillhörande tomt. Husen är uppförda under 1999. 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning
HSB Stockholm har utfört teknisk förvaltning för föreningens räkning enligt gällande avtal.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 6.387 kr per radhus, HSB Brf Ormstalund använder det senare.

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.
Sophämtning betalas av varje enskild medlem.
En höjning av avgiften kommer att ske från 1 januari 2011 med 5 %.

Bredband och kabel-tv
Föreningen har avtal med ComHem angående leverans av kabel-tv, digital-tv och bredband. Bas utbudet för tv ingår i månadsavgiften övriga tjänster betalas av medlemmen.

Räntebidrag
Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 68.044 kronor. Föreningen erhåller inget räntebidrag 2011.

Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltare har fr.o.m. den 1 januari 2010 varit Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 94 (94) medlemmar.

Under året har 5 (6) överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått
Styrelsen och badrumsgruppen har lagt mycket av sin tid på badrumsfrågan som ännu inte är löst. Ett informations möte skall hållas i januari för att uppdatera medlemmarna om läget.

Komposten stängdes under våren då den orsakade dålig lukt som drabbade de närmast boende på ett oacceptabelt sätt. Ett alternativ har arbetats fram som bygger på att vi komposterar i kärl, i komposthuset, som hämtas av kommunen. Detta projekt har lämnats över till 2 medlemmar som kommer att driva test projektet under våren.

Styrelsen har förhandlat om avtalet med HSB angående den tekniska förvaltningen vilket föreningen sparar en del pengar på.

Vi har arbetat med underhållsplanen och under våren kommer en besiktning att ske av våra byggnader för att fastställa när underhållet behöver göras.

Vi har även tittat på ett nytt avläsnings system för värme, vatten och el men beslutat oss för att vänta då det är en stor investering om ca 500.000 kronor. Årets avläsning gjordes manuellt av oss boende och det fungerade mycket bra.

Två städdagar har genomförts under året, där vi lagt nytt grus på gångarna kring lekplatsen samt gjort en utrensning i skogspartiet.

Planerad verksamhet under det kommande året
Vi arbetar vidare med badrumsfrågan och hoppas komma till ett beslut så att arbetet kan sätta igång.
En utvärdering av komposterings projektet skall göras för att se hur stort intresset är att kompostera.
Fortsatt arbete med underhållsplanen och framtida underhåll för att vara bättre förberedda när arbeten skall sätta igång.
Styrelsen skall i januari avsätta en dag för att tydliggöra de olika rollerna i styrelsen för att förenkla för nya deltagare i styrelsen att ta vid.
En stor förhoppning är ett mer aktivt deltagande från alla medlemmar i föreningens framtid, styrelsen har svårt att hinna med mer än badrumsfrågan i dagsläget.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2010 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agnetha Enros	Ledamot, Ordförande	
Elisabeth Ludkiewicz	Ledamot	avgick under hösten 2010
Sanna Tholin	Ledamot	
Greger Sundvall	Ledamot	
Catrin Andersson	Ledamot	ledamot från hösten 2010
Bengt Hökervall	Ledamot, HSB-representant	
Pia Laurell	Suppleant, Sekreterare	
Stig Caselius	HSB-suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (10) stycken protokollförda sammanträden.

Valberedning
Johan Rosenquist
Kerstin Alner
Ann Charlotte Wassberg

Revisorer

Susanne Gustafsson	Borevision AB
Ylva Lovén	Föreningsvald revisor
Per Evensen	Föreningsvald revisorssuppleant

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	2 685 682
årets resultat	400 589
	3 086 271
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	2 686 271
	3 086 271

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 536 596	2 474 688
Övriga intäkter		601	600
Avräkning		0	36 100
Summa intäkter		**2 537 197**	**2 511 388**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-566 969	-1 402 378
El		-19 330	0
Fastighetsförsäkring		-49 495	-48 793
Kabel-TV		-49 944	-49 284
Fastighetsavgift *		-185 948	-368 996
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-871 686**	**-1 869 451**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-3 015	-3 981
Förbrukningsmaterial		0	-29 300
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-85 853	-113 394
Revisionsarvode		-14 000	-13 375
Konsultarvode		0	-63 844
Advokatarvode		-56 250	-80 300
Arvode för ekonomisk förvaltning		-58 924	-56 150
Service avg till bransch organisation		-13 425	-13 550
Övriga externa kostnader		-14 028	-8 868
Summa övriga externa kostnader		**-245 495**	**-382 762**
Avskrivningar	3	-321 720	-225 204
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**1 098 296**	**33 971**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		37 596	42 735
Räntekostnader för fastighetslån		-803 347	-1 198 335
Avgår räntebidrag		68 044	120 124
Summa resultat från finansiella investeringar		**-697 707**	**-1 035 476**
RESULTAT FÖRE SKATT		**400 589**	**-1 001 505**
Inkomstskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		**400 589**	**-1 001 505**

*= vid föregående år har tidigare förvaltare räknat fel på fastighetsavgiften som skulle ha varit halverad för sista året, därav halv fastighetsavgift även i år.

BALANSRÄKNING

	NOT	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	72 795 377	73 117 097
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 795 377**	**73 117 097**
Summa anläggningstillgångar		**72 795 377**	**73 117 097**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		0	19 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	256 007	642 174
Summa kortfristiga fordringar		**256 007**	**661 672**
Kassa och bank			
Bank		2 943 846	1 917 797
Summa kassa och bank		**2 943 846**	**1 917 797**
Summa omsättningstillgångar		**3 199 853**	**2 579 469**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75 995 230**	**75 696 566**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 066 000	24 066 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 545 169	2 599 265
Summa bundet eget kapital		**25 611 169**	**26 665 265**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 685 682	2 633 091
Årets resultat		400 589	-1 001 505
Summa fritt eget kapital		**3 086 271**	**1 631 586**
Summa eget kapital		**28 697 440**	**28 296 851**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	46 230 000	46 264 529
Summa långfristiga skulder		**46 230 000**	**46 264 529**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	157 736
Leverantörsskulder		127 871	210 335
Skatteskulder		271 364	298 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	508 555	469 072
Summa kortfristiga skulder		**1 067 790**	**1 135 186**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75 995 230**	**75 696 566**

Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	50 679 000	50 679 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Styrelsen har beslutat att avskrivningen skall ändras till en rak avskrivning om 0,5% per år.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värde nedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Kostnader för värme, vatten och el
Dessa kostnader betalas av den enskilde och nettoredovisas därför i årsredovisningen.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Fastighetsskötsel	**2010**	**2009**
Fastighetsskötsel	71 965	99 380
Snöröjning/sandning	105 500	57 875
Löpande reparationer	365 703	79 676
Målning av röda hus	0	1 154 096
Kompost, serviceavtal	3 038	3 038
Städdagar	20 063	8 313
Övriga fastighetskostnader	700	0
	566 969	**1 402 378**

2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Löner	3 000	19 800
Sociala kostnader	16 653	23 794
Övriga kostnadsersättningar	16 200	19 800
	85 853	**113 394**

3 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	64 344 000	64 344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	**64 344 000**	**64 344 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 627 903	-1 402 699
Årets avskrivningar	-321 720	-225 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 949 623**	**-1 627 903**
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**10 401 000**	**10 401 000**
Bokfört värde byggnad och mark	**72 795 377**	**73 117 097**
Taxeringsvärden byggnader	29 482 000	29 482 000
Taxeringsvärden mark	31 024 000	31 024 000
	60 506 000	**60 506 000**

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Badrumsrenovering	0	467 427
Upplupna driftavgifter bonde	215 314	108 794
Förutbet fastighetsskötsel	10 470	21 938
Upplupet räntebidrag	0	31 694
Comhem	12 493	12 321
Ekonomisk förvaltning	13 594	0
Övriga upplupna kostnader	4 136	0
	256 007	**642 174**

5 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Utgående resultat**
Belopp vid årets ingång	24 066 000	2 599 265	2 633 091	-1 001 505
Reservering till underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråkstagande av underhållsfond		-1 154 096	1 154 096	
Disposition av föregående års resultat			-1 001 505	1 001 505
Årets resultat				400 589
Belopp vid årets utgång	**24 066 000**	**1 545 169**	**2 685 682**	**400 589**

6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta%*	*Villkor*	*Lånebelopp 2010-12-31*	*Amortering år 2011*
SEB	2,47 %	Rörlig	19 677 500	70 000
SEB	2,47 %	Rörlig	15 312 500	50 000
SEB	2,47 %	Rörlig	11 240 000	40 000
			46 230 000	***160 000***

Den totala skulden förväntas vara 45 590 000 om 5 år.

7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2010**	**2009**
Upplupna utgiftsräntor	11 960	49 342
Förskottsbetald årsavgift	203 377	247 438
Upplupna reparationer	35 769	788
Upplupen drift	131 199	92 251
Upplupen Incoord (energideklaration)	0	37 500
Upplupen snöröjning	50 000	20 000
Upplupna löner	13 800	13 800
Upplupna sociala avgifter	6 200	6 200
Upplupet arvode jurist	56 250	0
	508 555	**467 319**

Vallentuna den 2011

Brf Ormstalund

Agnetha Enros
Ordförande

Sanna Wallin
Ledamot

Greger Sundvall
Ledamot

Catrin Andersson
Ledamot

Bengt Hökervall
HSB ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2011

Bo Revision AB

Susanne Gustafsson

Av föreningen vald revisor

Ylva Lovén

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna
Organisationsnummer 716422-0746

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

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 har 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 vårt uttalande 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.

Stockholm den 2011-03-14

Ylva Lovén
Av föreningen vald revisor

Susanne Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor