Årsredovisning för

HSB Brf Ormstalund

716422-0746

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för HSB Brf Ormstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.
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 6.512 kr per radhus, HSB Brf Ormstalund använder det senare.

Avgifter
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. Avgiften höjdes med 5 % två gånger under 2011. Den första höjningen, gjordes 1 januari och den andra den 1 oktober.

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

Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltare är Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 93 (94) medlemmar.

Under året har 10 (5) överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått
Styrelsen har arbetat med badrumsfrågan under hela 2011 och förberedelser för en första etapp av renovering har gjorts. I augusti 2011 hölls en extra föreningsstämma gällande badrummen där samtliga medlemmar röstade för att föreningen ska ta över ansvaret för tät-och ytskiktet i samband med badrumsrenoveringarna. Under mötet informerades medlemmarna även om styrelsens arbete

med badrummen.

Komposteringsanläggningen har avvecklats och istället hämtas komposterbart matavfall av kommunen en gång i veckan. Komposteringen är ett pilotprojekt i Vallentuna kommun.

Fortsatt arbete med underhållsplanen har skett och under 2012 kommer en besiktning att ske av våra byggnader för att fastställa när underhållet behöver göras.

Även årets avläsning gjordes manuellt av oss boende och det fungerade mycket bra. Frågan om ett nytt avläsningssystem samt om renovering av värmesystemet behövs är ännu inte avgjord utan förhoppning finns om att endast en justering behöver göras.

Två städdagar har genomförts under året, under våren rensades rabatter och under hösten städades komposthuset och lek- och gungställningarna målades.

Under året har ståndplåtarna på carportarna åtgärdats för bättre vädertålighet.

Planerad verksamhet under det kommande året
Vi arbetar vidare med badrumsfrågan och renoveringar av de mest skadade badrummen planeras ske under våren 2012.
Arbetet fortsätter med underhållsplanen och framtida underhåll för att vara bättre förberedda för kommande underhåll.
Ventilationen ska ses över och styrelsen arbetar med att ta fram riktlinjer för detta.
Offerter ska tas in för att se över och spola rören.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 april 2011 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Rosenquist	Ledamot, Ordförande
Greger Sundvall	Ledamot, Ordförande t.o.m 2011-07-22
Eva Eriksson	Ledamot, Sekreterare
Bengt Hökervall	Ledamot, HSB-representant
Joakim Lavie	Ledamot
Fredrik Lejnell	Ledamot, fr.o.m. 2011-08-14
Mats Persson	Ledamot, fr.o.m. 2011-08-14
Sanna Wallin	Ledamot
Milla Fingann	Ledamot, t.o.m. 2011-08-04

Valberedning
Elisabeth Ludkiewicz
Kerstin Alner
Ann Charlotte Wassberg

Revisorer

Susanne Gustafsson	Borevision AB
Ylva Lovén	Föreningsvald revisor t.o.m. 2012-01-11
Per Evensen	Föreningsvald revisorsuppleant

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

Styrelsen har under året hållit 15 (12) stycken protokollförda sammanträden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	2 686 271
årets resultat	-319 713
Totalt	**2 366 558**

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	400 000
i ny räkning överföres	1 966 558

Summa	**2 366 558**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-01-01- 2011-12-31*	*2010-01-01- 2010-12-31*
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 762 592	2 536 596
Övriga intäkter		908	601
Summa intäkter		**2 763 500**	**2 537 197**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-762 680	-623 219
El		-36 144	-19 330
Fastighetsförsäkring		-52 086	-49 495
Kabel-TV		-50 754	-49 944
Fastighetsavgift		-377 696	-185 948
Summa kostnader för fastighetsskötsel		**-1 279 360**	**-927 936**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-240	-3 015
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-63 532	-85 853
Revisionsarvode		-15 000	-14 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-54 376	-58 924
Service avg till bransch organisation		-12 550	-13 425
Övriga externa kostnader.		-17 751	-14 028
Summa övriga externa kostnader		**-163 449**	**-189 245**
Avskrivningar	3	-321 720	-321 720
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**998 971**	**1 098 296**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		61 879	37 596
Räntekostnader för fastighetslån		-1 382 274	-803 347
Avgår räntebidrag		1 711	68 044
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 318 684**	**-697 707**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-319 713**	**400 589**
Årets resultat		**-319 713**	**400 589**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	72 473 657	72 795 377
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 473 657**	**72 795 377**
Summa anläggningstillgångar		**72 473 657**	**72 795 377**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	115 929	256 007
Övriga fordringar		16	0
Summa kortfristiga fordringar		**115 945**	**256 007**
Kassa och bank			
Bank		3 008 177	2 943 846
Summa kassa och bank		**3 008 177**	**2 943 846**
Summa omsättningstillgångar		**3 124 122**	**3 199 853**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75 597 779**	**75 995 230**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*5*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 066 000	24 066 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 945 169	1 545 169
Summa bundet eget kapital		**26 011 169**	**25 611 169**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 686 272	2 685 682
Årets resultat		-319 713	400 589
Summa fritt eget kapital		**2 366 559**	**3 086 271**
Summa eget kapital		**28 377 728**	**28 697 440**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*6*	46 070 000	46 230 000
Summa långfristiga skulder		**46 070 000**	**46 230 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	160 000
Leverantörsskulder		26 481	127 871
Skatteskulder		403 408	271 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*7*	560 162	508 555
Summa kortfristiga skulder		**1 150 051**	**1 067 790**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75 597 779**	**75 995 230**

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 sedan föregående år ändrats 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
En bostadsrättsförening är i normala fall inte föremål för inkomstbeskattning och ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning kan ske av andra kapialintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

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.

Not 1 Fastighetsskötsel

	2011-12-31	*2010-12-31*
Fastighetsskötsel	41 880	71 964
Snöröjning/sandning	5 938	105 500
Löpande reparationer	412 932	365 703
Kompost, serviceavtal	0	3 038
Städdagar	9 138	20 063
Övriga fastighetskostnader	1 400	700
Badrumskostnader	291 392	56 250
	762 680	**623 218**

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

Styrelsearvode	49 998	50 000
Löner	0	3 000
Sociala kostnader	13 534	16 653
Övriga kostnadsersättningar	0	16 200
	63 532	**85 853**

Not 3 Byggnader och mark

	2011-12-31	*2010-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 344 000	64 344 000
	64 344 000	**64 344 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 949 623	-1 627 903
Årets avskrivningar	-321 720	-321 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 271 343**	**-1 949 623**
Ackumulerade anskaffningsvärden och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**10 401 000**	**10 401 000**
Bokfört värde byggnad och mark	**72 473 657**	**72 795 377**
Taxeringsvärden byggnader	*29 482 000*	*29 482 000*
Taxeringsvärden mark	*31 024 000*	*31 024 000*
	60 506 000	***60 506 000***

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna driftavgifter boende	68 544	215 314
Förutbetald fastighetsskötsel	10 800	10 470
Comhem	13 052	12 493
Ekonomisk förvaltning	13 943	13 594
Övriga upplupna kostnader	9 590	4 136
	115 929	**256 007**

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 066 000	1 545 169	2 685 682	-400 589
Reservering till underhållsfond		400 000		
Ianspråkstagande av underhållsfond				
Disposition av föregående års resultat			589	400 589
Årets resultat				-319 713
Belopp vid årets utgång	**24 066 000**	**1 945 169**	**2 686 272**	**-319 713**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Villkor*	*Lånebelopp*	*Amortering*
			2011-12-31	år 2012
SEB	2,95 %	Rörligt	19 677 500	70 000
SEB	2,95 %	Rörligt	15 312 500	50 000
SEB	2,95 %	Rörligt	11 240 000	40 000
			46 230 000	***160 000***

Den totala skulden förväntas vara 45 430 000 om 5år.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	*2010-12-31*
Upplupna utgiftsräntor	11 364	11 960
Förskottsbetald årsavgift	200 727	203 377
Upplupna reparationer	24 321	35 769
Upplupen drift	162 260	131 199
Upplupen snöröjning	5 000	50 000
Upplupna löner	0	13 800
Upplupna sociala avgifter	0	6 200
Upplupet arvode jurist	56 250	56 250
Upplupet arvode konsulter	76 026	0
Övriga upplupna kostnader	24 214	0
	560 162	**508 555**

Vallentuna den 28 mars 2012

Johan Rosenquist
Ordförande

Bengt Hökervall
Ledamot

Eva Eriksson
Ledamot

Joakim Lavie
Ledamot

Fredrik Lejnell
Ledamot

Mats Persson
Ledamot

Sanna Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4-2012

Susanne Gustafsson
Bo Revision AB

Per Evensen
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Ormstalund

Organisationsnummer 716422-0746

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Ormstalund för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ormstalund för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den 3/4 2012

BoRevision

Susanne Gustafsson
(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Per Evensen
Förtroendevald revisor