Årsredovisning för

HSB Brf Ormstalund

716422-0746

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för HSB Brf Ormstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.
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 6.825 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 en gång om året där den verkliga förbrukningen och kostnaden justeras,

Avgifterna höjdes den 1 januari 2013 med 2% för att täcka ökade omkostnader.

Bredband och kabel-tv
Föreningen har avtal med företaget ComHem angående leverans av kabel-tv, digital-TV och bredband. Basutbudet för tv ingår i månadsavgiften, övriga tjänster betalas av den enskilda medlemmen. ComHem har under året gjort förbättringar i sitt nät och kan erbjuda de boende i föreningen bredbandshastigheter upp till 200Mbit.

Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltare är Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 92 (93) medlemmar.

Under året har 5 (10) överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda. sk

Verksamhet under året som gått
Föreningen har köpt in 6 rader med farthinder för att få ner hastigheten inom området och på så sätt öka säkerheten för våra medlemmar, i området bor många barnfamiljer och arbetet med att föreningens vägar och gemensamma miljöer ska vara en säker plats är något som föreningen prioriterar högt.

Föreningens upphandling av fas 1 där 26 badrum ingick stod klar i början av 2012, Styrelsen valde Reomti Bygg AB som entreprenör för fas 1 och senare fas 2. Arbetet med Fas 2 (reparation av de återstående originalbadrummen i föreningen) påbörjades den 13 Januari 2013.

Styrelsen fortsätter att driva frågan om ersättning för badrumsrenoveringarna gentemot HSB och har under året arbetat för att få till en så rimlig och snabb lösning på detta men utan resultat, styrelsen ser dock att utsikterna för att få rätt i frågan om ersättning som goda.

Underhållsplanen för husen är fortfarande under arbete men styrelsen har under året förutom badrummen även bytt ut trasiga takpannor, reparerat fuktskador vid tak kupoler och beslutat samt budgeterat för om-målning av föreningens grön-målade fastigheter. Man har även påbörjat arbetet med att se över föreningens värmesystem och gjort förbättringar såsom byte utav en pump som finns i systemet. Då föreningens avloppsrör börjar få några år på nacken så har vi även vart tvungna att ta in spolbil och spola rent några medlemmars avlopp från fett och avlagringar då dessa har satt igen systemet.

Styrelsen har under året godkänt uppförande utav två carportar, dessa har besiktigats av godkänd besiktningsman och dess förvaltning har tagits över av föreningen.

Två städdagar har genomförts under året och vi har dessa gånger valt att inte ta in en container utan istället hyra ett stort släp/lastbil från lokal bensinstation för att forsla bort trädgårdsavfall till avfallsanläggningen. Detta har besparat föreningen kostnader som styrelsen valde att använda till att under städdagarna istället lotta ut biobiljetter samt ett förstapris som var ett presentkort på upplevelse värd 1000 Kr från Liveit.se.

Planerad verksamhet under det kommande året
Badrumsfrågan kommer även kommande år att ta en stor plats i arbetet inom föreningen men vi hoppas på lösning på detta under 2013.

Miljön i form av belysning kring föreningens lekplats ska ses över för att förhoppningsvis kunna erbjuda detta gemensamma utrymme under en längre period av året än i dagsläget.

Spolning av avloppsrören samt arbete med att se över värmesystemet för att säkerställa dess drift inför vintern 2013 kommer fortlöpa under året.

Styrelsen tar emot förslag för vad medlemmarna tycker det gamla komposthuset ska användas till i framtiden.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2012 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Lejnell	Ledamot, Ordförande
Johan Rosenquist	Ledamot, Kassör
Bengt Hökervall	Ledamot, HSB-representant
Karen Ludvigsson	Ledamot, vice ordförande
Mats Persson	Ledamot
Johan Strömvall	Ledamot
Helena Solberg	Ledamot, t o m 2012-11-12
Joakim Lavie	Ledamot, t o m 2012-04-23

sk

Rebecca Hegebrandt	Suppleant

Valberedning

Paula Lundblad	Sammankallande
Catrin Andersson	
Elisabeth Ludkiewicz	

Revisorer

Susanne Korall	Borevision AB
Per Söderberg	Föreningsvald revisor
Per Evensen	Föreningsvald revisorsuppleant

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

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 966 559
årets resultat	71 162
Totalt	**2 037 721**

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	400 000
i ny räkning överföres	1 637 721
Summa	**2 037 721**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-01-01-2012-12-31*	*2011-01-01-2011-12-31*
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 864 616	2 762 592
Övriga intäkter		637	908
Summa intäkter		**2 865 253**	**2 763 500**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-203 530	-762 680
El		-49 529	-36 144
Fastighetsförsäkring		-59 269	-52 086
Kabel-TV		-51 359	-50 754
Fastighetsavgift		-395 850	-377 696
Summa kostnader för fastighetsskötsel		**-759 537**	**-1 279 360**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-174	-240
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-95 280	-63 532
Revisionsarvode		-15 500	-15 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-55 772	-54 376
Service avg till bransch organisation		-12 300	-12 550
Övriga externa kostnader.		-18 302	-17 751

SL

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-01-01-2012-12-31*	*2011-01-01-2011-12-31*
Summa övriga externa kostnader		**-197 328**	**-163 449**
Avskrivningar	*3*	-321 720	-321 720
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**1 586 668**	**998 971**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		55 319	61 879
Räntekostnader för fastighetslån		-1 575 825	-1 382 274
Avgår räntebidrag		-	1 711
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 520 506**	**-1 318 684**
Extraordinära intäkter och kostnader		5 000	-
RESULTAT FÖRE SKATT		**71 162**	**-319 713**
Årets resultat		**71 162**	**-319 713**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-12-31*	*2011-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	72 151 937	72 473 657
Pågående ombyggnad av badrum		3 248 568	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**75 400 505**	**72 473 657**
Summa anläggningstillgångar		**75 400 505**	**72 473 657**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	76 071	115 929
Övriga fordringar		21 675	16
Summa kortfristiga fordringar		**97 746**	**115 945**
Kassa och bank			
Bank		3 370 764	3 008 177
Summa kassa och bank		**3 370 764**	**3 008 177**
Summa omsättningstillgångar		**3 468 510**	**3 124 122**
SUMMA TILLGÅNGAR		**78 869 015**	**75 597 779**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-12-31*	*2011-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*5*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 066 000	24 066 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 345 169	1 945 169
Summa bundet eget kapital		**26 411 169**	**26 011 169**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 966 559	2 686 272
Årets resultat		71 162	-319 713
Summa fritt eget kapital		**2 037 721**	**2 366 559**
Summa eget kapital		**28 448 890**	**28 377 728**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*6*	49 410 000	46 070 000
Summa långfristiga skulder		**49 410 000**	**46 070 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	160 000
Leverantörsskulder		226 385	26 481
Skatteskulder		197 075	403 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*7*	426 665	560 162
Summa kortfristiga skulder		**1 010 125**	**1 150 051**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**78 869 015**	**75 597 779**

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

	2012-12-31	*2011-12-31*
Fastighetsskötsel	42 540	41 880
Snöröjning/sandning	67 105	5 938
Löpande reparationer	86 273	412 932
Kompost, serviceavtal	1 512	-
Städdagar	5 400	9 138
Övriga fastighetskostnader	700	1 400
Badrumskostnader	-	291 392
	203 530	**762 680**

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

Styrelsearvode	70 000	49 998
Löner	2 500	-
Sociala kostnader	22 780	13 534
	95 280	**63 532**

SL

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	*2011-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 344 000	64 344 000
	64 344 000	**64 344 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 271 343	-1 949 623
Årets avskrivningar	-321 720	-321 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 593 063**	**-2 271 343**
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	**72 151 937**	**72 473 657**
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	39 029	68 544
Förutbetald fastighetsskötsel	-	10 800
Comhem	13 111	13 052
Ekonomisk förvaltning	13 995	13 943
Övriga upplupna kostnader	9 936	9 590
	76 071	**115 929**

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 066 000	1 945 169	2 686 272	-319 713
Reservering till underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråkstagande av underhållsfond				
Disposition av föregående års resultat			-319 713	319 713
Årets resultat				71 162
Belopp vid årets utgång	**24 066 000**	**2 345 169**	**1 966 559**	**71 162**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Ränta**	**Villkor**	**Lånebelopp**	**Amortering**
			2012-12-31	**år 2013**
SEB		2,48 %	19 607 500	70 000
SEB		2,46 %	15 262 500	50 000
SEB		2,46 %	11 200 000	40 000
SEB		3,28 %	2 500 000	-
SEB		2,46 %	1 000 000	-
			49 570 000	**160 000**

Den totala skulden förväntas vara 45 270 000 om 5år.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	*2011-12-31*
Upplupna utgiftsräntor	756	11 364
Förskottsbetald årsavgift	262 386	200 727
Upplupna reparationer	4 869	24 321
Upplupen drift	104 008	162 260
Upplupen snöröjning	30 000	5 000
Upplupet arvode jurist	-	56 250
Upplupet arvode konsulter	10 306	76 026
Övriga upplupna kostnader	14 340	24 214
	426 665	**560 162**

Vallentuna den

Fredrik Lejnell
Ordförande

Bengt Hökervall
Ledamot

Johan Rosenquist
Ledamot

Karen Ludvigsson
Ledamot

Mats Persson
Ledamot

Johan Strömvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2013

Susanne Korall
Bo Revision AB

Per Söderberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ormstalund, org.nr. 716422-0746

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormstalund för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ormstalund för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 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.

Stockholm den 11/4 2013

Per Söderberg
Förtroendevald revisor

Susanne Korall
Revisor BoRevision i Sverige AB
(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)