Årsredovisning för

HSB Brf Ormstalund

716422-0746

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för HSB Brf Ormstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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
Renew AB 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 7.074 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 91 (92) medlemmar.

Under året har 3 (5) överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått
Arbetet med badrummen har fortgått och avslutats under året.

Målning av de gröna husen har gjorts under sommaren. Arbetet godkändes dock inte av besiktningsmannen och korrigeringar kommer att ske till våren.

Spolning av alla avloppsstammar har genomförts och även spolning av föreningens gatubrunnar.

Underhållsplanen är på plats och är nu ett aktivt styrdokument för styrelsen.

Arbetet med att se över värmen pågår, en genomgång av alla hus och inställningar i respektive hus har gjorts, många problem löstes i och med det. En del hus hade trasiga ställdon och dessa skall också bytas ut.

Vi har fått en besiktning gjord av lekplatsen.

Planerad verksamhet för det kommande året
Avsluta projektet med värmen och i och med det förhoppningsvis ha en större kunskap om vårt värmesystem och hur vi avhjälper ev fel.

Se till att målningen av de gröna husen färdigställs.

Lekplatsen behöver ses över i och med att besiktningen gjordes. Det kommer att bli en fråga för stämman att fatta beslut kring då det kommer att bli ganska kostsamt att ställa den i ordning enligt det nya regelverk som finns och det kommer även att kosta en del varje år att upprätthålla lekplatsen i samma skick.

Vi ska ta in offerter för att ev byta ut förrådsdörrar och ytterdörrar.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2013 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agnetha Enros	Ledamot, Ordförande
Björn Pedersen	Ledamot, Kassör
Ulrika Gustafsson	Ledamot, HSB-representant
Karen Ludvigsson	Ledamot, sekreterare och vice ordförande
Mats Persson	Ledamot
Sven Gavelin	Ledamot
Johan Strömvall	Ledamot
Rosanna Vintberger	Ledamot, t o m juni 2013
Fredrik Lejnell	Ledamot, t o m november 2013
Bengt Hökervall	Suppleant, HSB-representant

Valberedning

Karl Emil Svensson Jv 33	Sammankallande
Rebecca Höök, Jv 22	
Doris Wretman, Jv 60	

Revisorer

Ola Tranè	Borevision AB
Per Söderberg	Föreningsvald revisor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening av Karen Ludvigsson, Björn Pedersen och Mats Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 (12) stycken protokollförda sammanträden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 637 721
årets resultat	19 073
Totalt	**1 656 794**

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	200 000
i ny räkning överföres	1 456 794
Summa	**1 656 794**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-01-01-2013-12-31*	*2012-01-01-2012-12-31*
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 921 952	2 864 616
Övriga intäkter		1 139	637
Summa intäkter		**2 923 091**	**2 865 253**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-534 602	-203 530
El		-35 148	-49 529
Fastighetsförsäkring		-59 623	-59 269
Kabel-TV		-52 444	-51 359
Fastighetsavgift		-410 292	-395 850
Summa kostnader för fastighetsskötsel		**-1 092 109**	**-759 537**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-670	-174
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-71 482	-95 280
Revisionsarvode		-16 250	-15 500
Arvode för ekonomisk förvaltning		-64 599	-55 772
Service avg till bransch organisation		-12 750	-12 300
Övriga externa kostnader		-13 194	-18 302
Summa övriga externa kostnader		**-178 945**	**-197 328**
Avskrivningar	3	-407 320	-321 720
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**1 244 717**	**1 586 668**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		66 801	55 319
Räntekostnader för fastighetslån		-1 292 445	-1 575 825
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 225 644**	**-1 520 506**
Extraordinära intäkter och kostnader		-	5 000
RESULTAT FÖRE SKATT		**19 073**	**71 162**
Årets resultat		**19 073**	**71 162**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	71 830 217	72 151 937
Om/tillbyggnad badrum	4	4 193 734	-
Pågående ombyggnad av badrum		-	3 248 568
Summa materiella anläggningstillgångar		**76 023 951**	**75 400 505**
Summa anläggningstillgångar		**76 023 951**	**75 400 505**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		5 172	-
Övriga fordringar		511	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	191 823	97 746
Summa kortfristiga fordringar		**197 506**	**97 746**
Kassa och bank			
Bank		1 429 918	3 370 764
Summa kassa och bank		**1 429 918**	**3 370 764**
Summa omsättningstillgångar		**1 627 424**	**3 468 510**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 651 375**	**78 869 015**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*6*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 066 000	24 066 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 745 169	2 345 169
Summa bundet eget kapital		**26 811 169**	**26 411 169**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 637 721	1 966 559
Årets resultat		19 073	71 162
Summa fritt eget kapital		**1 656 794**	**2 037 721**
Summa eget kapital		**28 467 963**	**28 448 890**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*7*	48 450 000	49 410 000
Summa långfristiga skulder		**48 450 000**	**49 410 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	160 000
Leverantörsskulder		186 363	226 385
Skatteskulder		-	197 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	387 049	426 665
Summa kortfristiga skulder		**733 412**	**1 010 125**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 651 375**	**78 869 015**

Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	53 730 000	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 ändrats till en rak avskrivning om 0,5 % per år. Avskrivning ombyggnad sker med 2 % 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

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	25 038	42 540
Snöröjning/sandning	38 648	67 105
Löpande reparationer	217 381	86 273
Målning gröna husen	249 000	-
Kompost, serviceavtal	3 300	1 512
Städdagar	335	5 400
Övriga fastighetskostnader	900	700
	534 602	**203 530**

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

Styrelsearvode	54 286	70 000
Löner	1 375	2 500
Sociala kostnader	15 821	22 780
	71 482	**95 280**

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 344 000	64 344 000
	64 344 000	**64 344 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 593 063	-2 271 343
Årets avskrivningar	-321 720	-321 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 914 783**	**-2 593 063**
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	**71 830 217**	**72 151 937**
Taxeringsvärden byggnader	*29 482 000*	*29 482 000*
Taxeringsvärden mark	*31 024 000*	*31 024 000*
	60 506 000	***60 506 000***

Not 4 Om/tillbyggnad badrum

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
anskaffningsvärde badrum	4 279 334	-
	4 279 334	-
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-85 600	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-85 600**	-
Bokfört värde badrum	**4 193 734**	-

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna driftavgifter boende	117 277	39 029
Förutbetald fastighetsskötsel	-	-
Comhem	13 125	13 111
Ekonomisk förvaltning	14 031	13 995
Försäkring	14 812	9 936
Fordran boende	32 578	-
	191 823	**76 071**

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 066 000	2 345 169	1 966 559	71 162
Reservering till underhållsfond		400 000		
Disposition av föregående års resultat			-328 838	-71 162
Årets resultat				19 073
Belopp vid årets utgång	**24 066 000**	**2 745 169**	**1 637 721**	**19 073**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Villkor	Lånebelopp	Amortering
			2013-12-31	**år 2014**
SEB	2,48 %	2014-12-28	19 537 500	70 000
SEB	2,46 %	2014-12-28	11 212 500	50 000
SEB	2,46 %	2014-05-28	11 160 000	40 000
SEB	3,28 %	2013-12-28	2 500 000	-
SEB	2,15%	2014-04-28	4 200 000	-
			48 610 000	**160 000**

Den totala skulden förväntas vara 45 110 000 om 5år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	**2012-12-31**
Upplupna utgiftsräntor	9 443	756
Förskottsbetald årsavgift	252 973	262 386
Upplupna reparationer	-	4 869
Upplupen drift	90 011	104 008
Upplupen snöröjning	-	30 000
Upplupet arvode konsulter	-	10 306
Övriga upplupna kostnader	34 622	14 340
	387 049	**426 665**

Vallentuna den

Agnetha Enros
Ordförande

Karen Ludvigsson
Ledamot

Sven Gavelin
Ledamot

Bjorn Pedersen
Ledamot

Mats Persson
Ledamot

Johan Strömvall
Ledamot

Ulrika Gustafsson
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/2 2014

Ola Tranè
Bo Revision AB

Per Söderberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormstalund i Vallentuna för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2013 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 i Vallentuna för år 2013.

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 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 2/2 2014

Per Söderberg
Av föreningen vald revisor

Ola Tranè
BoRevision AB