Årsredovisning för

HSB Brf Ormstalund

716422-0746

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för HSB Brf Ormstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 mars 2015 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agnetha Enros	Ledamot, Ordförande
Karen Ludvigsson	Ledamot, sekreterare och vice ordförande
Björn Pedersen	Ledamot, Kassör
Ulrika Gustafsson	Ledamot, HSB-representant
Joakim Lavie	Ledamot
Sven Gavelin	Ledamot

Valberedning

Karl Emil Svensson Jv 33	Sammankallande
Paula Lundblad, Jv 70	
Doris Wretman, Jv 60	

Revisorer

Ola Trané	Borevision AB
Per Söderberg	Föreningsvald revisor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening av Karen Ludvigsson, Björn Pedersen, Sven Gavelin och Joakim Lavie.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Vi har bytt ut alla förrådsdörrar i början på året.

Vi har haft en rengöring av husens fläktkanaler där en del kompletteringsarbeten kvarstår och kommer att avslutas under våren.

Vi har bytt ut gatubelysningen till en något starkare variant som efterfrågats av många.

Styrelsen beslutade under hösten att köpa in tjänsten för att få en underhållsplan gjord och en status på föreningens byggnader och underhållsansvar. Detta redovisas för styrelsen i februari och förhoppningsvis kan vi informera lite om den på stämman.

Planerad verksamhet för det kommande året
Inget beslutat än utan vi avvaktar underhållsplanens resultat.

Information om fastigheten
Fastigheten har beteckningen Ormsta 1:116 på Jarlavägen 22-88.
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 sandlåda.

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
Mats Lindberg Förvaltnings AB, som är ett lokalt företag, har utfört teknisk förvaltning och rondning veckovis för kontroll i vår undercentral.

Föreningens ekonomi

Avskrivningar
På grund av nya redovisningsregler 2014 har föreningen tvingats öka sina avskrivningar med 263.320 kr per år.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 7.262 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,

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.

Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltare är Norrorts Boservice AB med säte i Täby kommun.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 87 (86) medlemmar.
Under året har 8 (2) överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Nyckeltal

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	2 921 952	2 921 952	2 921 952	2 864 616
Genomsnittlig skuldränta %	1,8	2,4	2,7	3,2
Resultat efter finansiella poster	-336 493	-37 665	19 073	71 162
Fastighetens belåningsgrad %	74,7	75,8	76,0	81,9
Soliditet, %	36,7	36,7	36,7	36,1
Lån per m2 boarea kr	7 924	8 033	8 059	8 219
Årsavgift per m2 boarea kr	484	484	484	475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 119 129
årets resultat	-336 493
Totalt	**782 636**

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	300 000
i ny räkning överföres	482 636
Summa	**782 636**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Intäkter			
Nettoomsättning		2 921 952	2 921 952
Övriga intäkter		7 138	5 623
Summa intäkter		**2 929 090**	**2 927 575**
Drift och Fastighetskostnader	*1*	-1 412 229	-968 853
Övriga externa kostnader	*2*	-209 489	-105 834
Personalkostnader	*3*	-142 653	-92 984
Avskrivningar	*4*	-670 640	-670 640
Rörelseresultat		**494 079**	**1 089 264**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		22 626	19 950
Räntekostnader för fastighetslån		-853 198	-1 146 879
Summa resultat från finansiella investeringar		**-830 572**	**-1 126 929**
RESULTAT		**-336 493**	**-37 665**
Årets resultat		**-336 493**	**-37 665**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	74 682 671	75 353 311
Summa materiella anläggningstillgångar		**74 682 671**	**75 353 311**
Summa anläggningstillgångar		**74 682 671**	**75 353 311**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 162	8 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	79 720	109 599
Summa kortfristiga fordringar		**89 882**	**118 418**
Kassa och bank			
Bank		1 725 560	2 026 151
Summa kassa och bank		**1 725 560**	**2 026 151**
Summa omsättningstillgångar		**1 815 442**	**2 144 569**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 498 113**	**77 497 880**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*6*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 066 000	24 066 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 245 169	2 945 169
Summa bundet eget kapital		**27 311 169**	**27 011 169**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 119 129	1 456 794
Årets resultat		-336 493	-37 665
Summa fritt eget kapital		**782 636**	**1 419 129**
Summa eget kapital		**28 093 805**	**28 430 298**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*7*	47 630 000	48 290 000
Summa långfristiga skulder		**47 630 000**	**48 290 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	160 000
Leverantörsskulder		182 017	138 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	432 291	478 655
Summa kortfristiga skulder		**774 308**	**777 582**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 498 113**	**77 497 880**

Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	53 730 000	53 730 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar
Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad som sker med rak avskrivning har ändrats 2014 från 200 år till 120 år vilket har medfört en ökad avskrivning med 263.320 kronor per år. Avskrivning på ombyggnad sker med 2%.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

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.

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

Not 1 Drift och Fastighetskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	27 083	27 653
Snöröjning/sandning	28 182	41 625
Löpande reparationer	774 561	329 578
Kompost, serviceavtal	676	3 631
Städdagar	6 945	8 869
Övriga fastighetskostnader	700	700
El	27 068	32 116
Fastighetsförsäkring	73 325	64 112
Kabel-TV	52 493	48 074
Fastighetsavgift	421 196	412 495
	1 412 229	**968 853**

Not 2 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	780	1 733
Revisionsarvode	17 625	17 250
Konsultarvode	106 439	4 925
Arvode för ekonomisk förvaltning	56 075	51 315
Service avg till bransch organistation	16 000	16 000
Övriga externa kostnader	12 570	14 611
Summa	**209 489**	**105 834**

Not 3 Personalkostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode	100 000	70 000
Löner	10 000	990
Sociala kostnader	29 683	21 994
Övriga arvoden	2 970	-
	142 653	**92 984**

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 344 000	64 344 000
	64 344 000	**64 344 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 499 823	-2 914 783
Årets avskrivningar	-585 040	-585 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 084 863**	**-3 499 823**
Ackumulerade anskaffningsvärden och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 401 000	10 401 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**10 401 000**	**10 401 000**
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde badrum	4 279 334	4 279 334
Anskaffningsvärde badrum	**4 279 334**	**4 279 334**
Ingående avskrivningar	-171 200	-85 600
Årets avskrivningar	-85 600	-85 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-256 800**	**-171 200**
Bokfört värde byggnad och mark	**74 682 671**	**75 353 311**
Taxeringsvärden byggnader	*33 466 000*	*33 546 000*
Taxeringsvärden mark	*25 260 000*	*30 402 000*
	58 726 000	***63 948 000***

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna driftavgifter boende	37 714	53 790
Comhem	13 134	13 125
Ekonomisk förvaltning	13 995	13 995
Försäkring	14 877	28 689
	79 720	**109 599**

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 066 000	2 945 169	1 456 794	-37 665
Reservering till underhållsfond		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat			-37 665	37 665
Årets resultat				-336 493
Belopp vid årets utgång	**24 066 000**	**3 245 169**	**1 119 129**	**-336 493**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Ränta**	**Villkor**	**Lånebelopp 2015-12-31**	**Amortering år 2016**
SEB	1,56 %	2019-12-28	19 397 500	70 000
SEB	2,71 %	2016-12-28	11 112 500	50 000
SEB	1,56 %	2019-12-28	11 080 000	40 000
SEB	0,82 %	2016-10-28	2 000 000	-
SEB	1,13 %	2018-05-28	4 200 000	-
			47 790 000	**160 000**

Den totala skulden förväntas vara 44 290 000 om 5år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	**2014-12-31**
Upplupna utgiftsräntor	11 441	13 475
Förskottsbetald årsavgift	298 974	341 177
Upplupen drift	85 976	89 367
Övriga upplupna kostnader	35 900	34 636
	432 291	**478 655**

Vallentuna den 9/2-16

Agnetha Enros
Ordförande

Karen Ludvigsson
Ledamot

Björn Pedersen
Ledamot

Joakim Lavie
Ledamot

Sven Gavelin
Ledamot

Ulrika Gustafsson
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/2 2016, den avviker från standardutformningen

Ola Trané
Bo Revision AB

Per Söderberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2015.

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 2015 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 samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ormstalund i Vallentuna för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, 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 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera nedanstående.

Enligt föreningens stadgar ska kostnaderna finansieras med årsavgifter. Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott, vilket betyder att avgifterna i detta avseende inte varit tillräckliga. Kassaflödet är dock positivt efter beaktandet av att avskrivningar inte innebär utbetalningar.

Stockholm den 11 februari 2016

Per Söderberg
Av föreningen vald revisor

Ola Tranè
BoRevision AB