

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 819 m². Taxeringsvärdet är 50 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 37 600 tkr och markvärdet 12 600 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	70	5387
Lokaler (inkl. förråd)	14	750
Garage	52	

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 2

Björkvallatorget 1

Björkvallavägen 2A

Björkvallavägen 2C

Förvaltning

- Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Fredrik Nilsson.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvård AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sören Gustafsson Ordförande/studieorg
Gerhard Dal Vice ordförande
Ulla Bruckner Sekreterare/infoansv
Jenny Edlund Webbansvarig
Boy Rinken Lokal och garageansvarig
Fredrik Nilsson HSB representant

Styrelsesuppleanter

Eva Tuutti (miljöansvarig)

Erik Holm (HSB)

Avgående styrelseledamöter

Sören Gustafsson
Gerhard Dal

Avgående styrelsesuppleanter

Jenny Edlund	
--------------	--

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Sören Gustavsson, Gerhard Dal, Boy Rinken och Fredrik Nilsson två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Elisabet Cederlöf

Revisorsuppleant

Eric Jacobson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gun Lind Sammankallande
Åke Sandberg

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Sören Gustavsson

Suppleant

Boy Rinken

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	6 079	6 019	5 962	5 977	5 971
Rörelseresultat, tkr	2 680	2 947	3 485	3 536	3 081
Årets resultat, tkr	548	828	1 431	1 623	134
Balansomslutning, tkr	74 154	76 604	76 716	76 167	75 641
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,29%	0,30 %	0,30 %	0,29 %	0,29 %
Fond för yttre underhåll, tkr	3 508	3 405	3 273	3 278	3 150
Belåning, kr/kvm	9 420	9 978	10 163	10 348	10 534
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	816	816	816	816	816

Styrelsens kommentarer

Föreningen har under året amorterat av 3 MSEK på ett rörligt lån.

Föreningen visar ett positivt resultat på 548 166 kr. De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader (2 141 611 kr) samt el- och uppvärmningskostnader (974 975 kr).

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader kan påverka avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2009-05-26. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2009 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2009 har reglercentralen för värmeförsörjningen renoverats och flertalet träd på innergården har tagits bort. Entretaket längs Centralvägen har målats. Föreningen har hos Trygg-Hansa tecknat en försäkring med bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Arbetet med att byta ut tvättutrustningen har avslutats.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 816 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 5 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 6 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2010

Budgeterat resultat efter finansiella poster är 733 tkr.
Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror 2010.

Faktorer som kan komma att påverka vår framtida ekonomi

En utestående fråga är fortfarande de lokaler som idag hyrs ut via HSB Norra Stor-Stockholm, och där HSB idag tar ut en lägre hyra än de betalar till oss. HSB har fattat beslut om att se över nuvarande situation och vi kan tvingas att överta den kostnad som HSB idag drabbas av.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har ny underhållsplan arbetats fram. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Inga större underhållsåtgärder planeras under 2010.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 720 110
Årets resultat	<u>548 166</u>
	5 268 276

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 268 276
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	305 941
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-313 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 261 217

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2009-12-31	3 508 440
Årets förändring	<u>7 059</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2010	3 515 499

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Brf Optimus i Upplands Väsby
Org.nr: 716419-8462

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 079 230	6 019 376
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 632 428	-2 415 634
Planerat underhåll		-305 941	-209 869
Fastighetsskatt		-222 000	-222 000
Avskrivningar	Not 3	-239 201	-224 688
Summa fastighetskostnader		<u>-3 399 570</u>	<u>-3 072 191</u>
Rörelseresultat		2 679 660	2 947 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 117	138 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 141 611	-2 257 663
Summa finansiella poster		<u>-2 131 494</u>	<u>-2 119 509</u>
Årets resultat		548 166	827 676

20.



Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	70 283 552	70 522 753
Mark		2 070 000	2 070 000
Summa anläggningstillgångar		<u>72 353 552</u>	<u>72 592 753</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 025
Avräkningskonto HSB		805 080	191 336
Övriga fordringar	Not 7	1 480	43 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>77 944</u>	<u>153 222</u>
		884 504	389 270

Kassa och bank	Not 9	915 659	3 621 628
----------------	-------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 800 164</u>	<u>4 010 898</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>74 153 716</u>	<u>76 603 651</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

sp.



Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 735 021	13 735 021
Fond för yttre underhåll		3 508 440	3 405 309
		<u>17 243 461</u>	<u>17 140 330</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 720 110	3 995 565
Årets resultat		548 166	827 676
		<u>5 268 276</u>	<u>4 823 241</u>
Summa eget kapital		<u>22 511 737</u>	<u>21 963 571</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	50 749 891	52 749 891
		<u>50 749 891</u>	<u>52 749 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 000 000
Leverantörsskulder		154 926	188 212
Skatteskulder		12 328	29 495
Fond för inre underhåll		83 196	88 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	600	1 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	641 038	582 438
		<u>892 088</u>	<u>1 890 189</u>
Summa skulder		<u>51 641 979</u>	<u>54 640 080</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>74 153 716</u>	<u>76 603 651</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 15	66 201 000	66 201 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

90.



Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	548 166	827 676
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	239 201	224 688
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>787 367</u>	<u>1 052 364</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	118 510	-69 767
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-998 101</u>	<u>60 173</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-92 224</u>	<u>1 042 770</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-188 100
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-188 100</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	-2 092 224	-145 330
Likvida medel vid årets början	<u>3 812 964</u>	<u>3 958 294</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 720 740</u>	<u>3 812 964</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	805 080	191 336
Kassa och bank	<u>915 659</u>	<u>3 621 628</u>
Summa likvida medel	<u>1 720 740</u>	<u>3 812 964</u>

sp



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2098
Ombyggnader	Rak	5	2013

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid räkenskapsårets slut till 39.128.912 kr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 272 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	61 500	48 360
Mötesarvoden	20 750	15 250
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning	6 250	0
Sociala kostnader	17 015	14 729
Summa	108 015	80 839

gd.



Noter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 397 712	4 397 711
Årsavgifter lokaler	1 195 116	1 195 116
Hysesintäkter lokaler	150 792	145 728
Hysesintäkter garage och p-platser	235 200	235 200
Övriga intäkter	118 218	64 029
Brutto	6 097 038	6 037 784
Hysesbortfall lokaler	-14 808	-14 808
Hysesbortfall garage och p-platser	-3 000	-3 600
	6 079 230	6 019 376
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	244 537	203 979
Löpande underhåll	290 830	273 640
El	389 019	416 839
Uppvärmning	585 956	538 956
Vatten	137 274	98 588
Sophämtning	140 693	107 268
Fastighetsförsäkring	44 235	42 129
Städning	68 856	87 603
Förvaltningskostnader	317 288	378 773
Extern revision	6 920	6 668
Personalkostnader	108 015	80 839
Övrig drift	298 805	180 352
	2 632 428	2 415 634
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	201 581	196 473
Om- och tillbyggnad	37 620	28 215
	239 201	224 688
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	628	8 143
Ränteintäkter skattekonto	441	747
Ränteintäkter bankkonto	8 419	129 026
Övriga ränteintäkter	629	237
	10 117	138 154
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 140 971	2 255 898
Räntekostnader skattekonto	0	1 009
Övriga räntekostnader	640	756
	2 141 611	2 257 663



Noter

2009-12-31

2008-12-31

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	73 099 991	73 099 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 099 991</u>	<u>73 099 991</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 737 123	-2 540 650
Årets avskrivningar	<u>-201 581</u>	<u>-196 473</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 938 704</u>	<u>-2 737 123</u>

Bokfört värde byggnader	70 161 287	70 362 868
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	188 100	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>188 100</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>188 100</u>	<u>188 100</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 215	0
Årets avskrivningar	<u>-37 620</u>	<u>-28 215</u>
Utgående avskrivningar	<u>-65 835</u>	<u>-28 215</u>

Bokfört värde ombyggnader	122 265	159 885
----------------------------------	----------------	----------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	70 283 552	70 522 753
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för hyreshusenhet

Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Byggnad - lokaler	<u>7 600 000</u>	<u>7 600 000</u>
	37 600 000	37 600 000

Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	<u>6 200 000</u>	<u>6 200 000</u>
	12 600 000	12 600 000

Taxvärde totalt	50 200 000	50 200 000
------------------------	-------------------	-------------------

20



Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	455	43 687
Övriga fordringar	1 025	0
	1 480	43 687

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kreditfaktura el	0	71 698
Försäkring	46 444	44 235
Kabel-Tv	0	12 820
Bredband	31 500	24 469
	77 944	153 222

Not 9 Kassa och bank		
Handkassa	1 064	0
Swedbank	914 595	3 621 628
	915 659	3 621 628

Not 10 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	0	3 405 309	3 995 565	827 676
Vinstdisp enl. stämmobeslut			103 131	724 545	-827 676
Årets resultat					548 166
Belopp vid årets slut	13 735 021	0	3 508 440	4 720 110	548 166

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	3274-83-26938	3,88%	2010-02-02	4 625 000	0
	Nordea	3978 84 17205	3,43%	2010-03-17	12 099 891	0
	Nordea	39788048935	4,00%	2013-03-20	30 000 000	0
	Nordea	3978-84-14753	4,82%	2016-03-21	4 025 000	0
					50 749 891	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2009-12-31 50 749 891

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 749 891

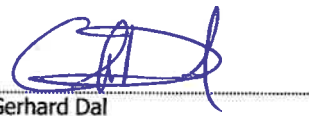
90.



Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	0	1 000 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	600	1 640
	600	1 640
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	353 275	316 684
Upplupna räntekostnader	147 783	53 816
T.A.C.	0	61 250
HSB NSS	0	19 610
Upplupen el	36 196	39 067
Upplupen värme	86 240	75 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 544	16 848
	641 038	582 438
Not 15 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	66 201 000	66 201 000
Varav i eget förvar	0	0
	66 201 000	66 201 000

Upplands Väsby, den


Sören Gustafsson


Gerhard Dal


Ulla Bruckner

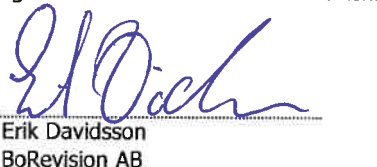

Jenny Edlund


Boy Rincken

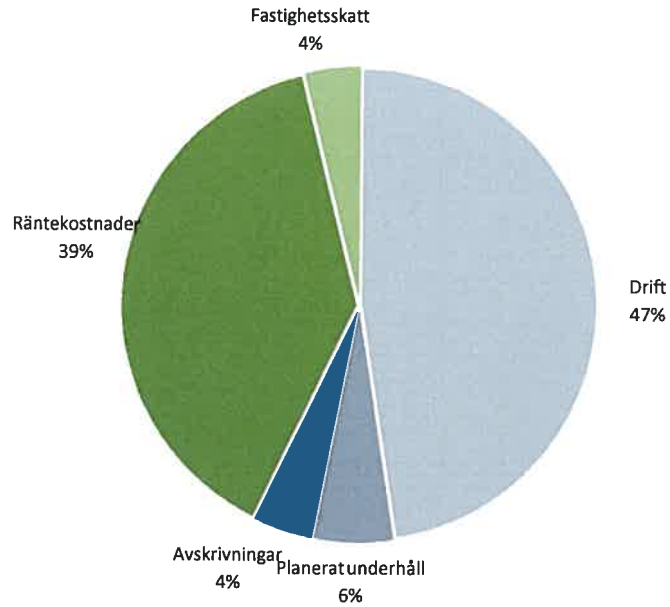

Fredrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har 10-04-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

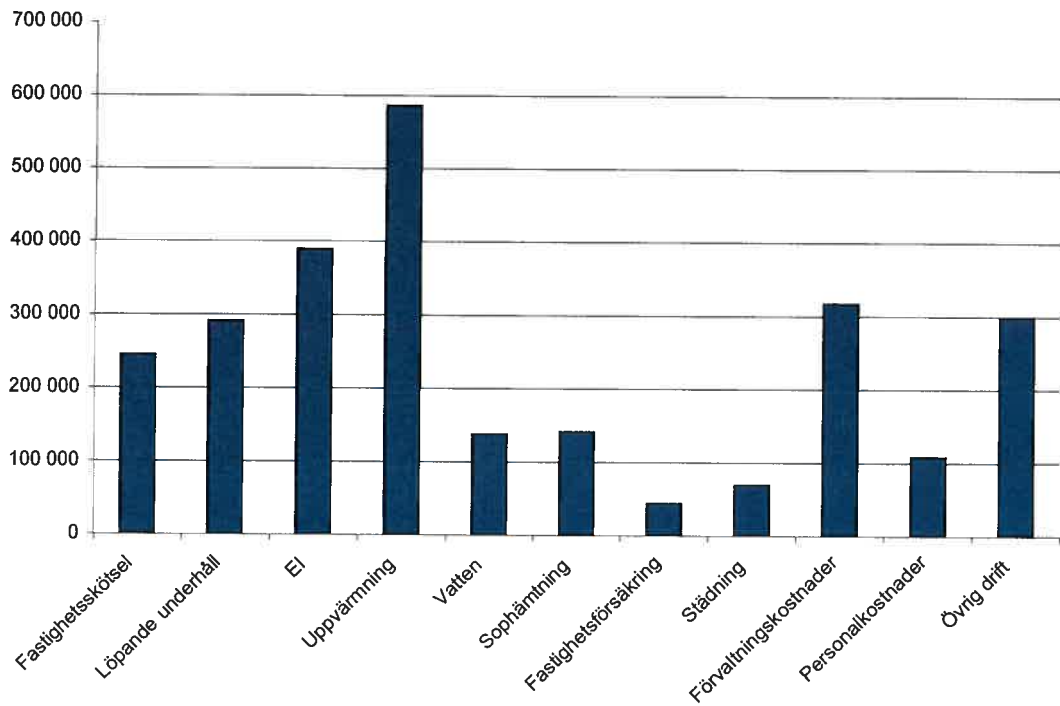

Elisabet Cederlöf
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Optimus i Upplands Väsby

Org.nr 716419-8462

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Optimus i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att vi 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden 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 i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 15/4 2010



Elisabet Cederlöf
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor