

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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 63 742 tkr, varav byggnadsvärdet är 48 000 tkr och markvärdet 15 742 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
Centralvägen 7

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
Maija-Liisa Annunen	
Eva Tuutti	Miljöansvarig
Stefan Nicklasson	Miljöansvarig

Styrelsesuppleanter

Erik Holm (HSB)

Avgående styrelseledamöter

Sören Gustafsson
Gerhard Dal
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

Elisabeth Cederlöf

Revisorsuppleant

Eric Jacobson

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

Valberedning

Gun Lind Sammankallande
Britt Öberg
Sven-Olof Svensson

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	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	6 094	6 079	6 019	5 962	5 977
Rörelseresultat, tkr	2 260	2 680	2 947	3 485	3 536
Årets resultat, tkr	494	548	828	1 431	1 623
Balansomslutning, tkr	73 415	74 154	76 604	76 716	76 167
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,28%	0,29%	0,30 %	0,30 %	0,29 %
Fond för yttre underhåll, tkr	3 515	3 508	3 405	3 273	3 278
Belåning, kr/kvm	9 142	9 420	9 978	10 163	10 348
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	816	816	816	816	816

Styrelsens kommentarer

Föreningen har under året amorterat av 1,5 MSEK på ett rörligt lån.

Föreningen visar ett positivt resultat på 494 191 kr. De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader (1 768 361 kr) samt el- och uppvärmningskostnader (1 212 823 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 2010-05-18. På stämman deltog 22 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 13 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2010 har inget större underhållsarbete utförts. 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.

Överlåtelser

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 4 st överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 5 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Övriga händelser

Föreningen har förvärvat två bostadsrättslokaler från HSB Norra Stor-Stockholm för 1 kr. Bostadsrätten till lokalerna har man för avsikt att döda och istället omvandla till hyresrätt.

Framtida utveckling

Budget för 2011

Budgeterat resultat efter finansiella poster är 784 tkr.
Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror 2011.

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 2011.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 261 217
Årets resultat	<u>494 191</u>
	5 755 408

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 755 408
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	158 700
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-313 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 601 108

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2010-12-31	3 515 499
Årets förändring	<u>154 300</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2011	3 669 799

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		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 093 638	6 079 230
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 158 412	-2 632 428
Planerat underhåll		-158 700	-305 941
Fastighetsskatt		-271 850	-222 000
Avskrivningar	Not 3	-244 443	-239 201
Summa fastighetskostnader		<u>-3 833 405</u>	<u>-3 399 570</u>
Rörelseresultat		2 260 234	2 679 660
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 318	10 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 768 361</u>	<u>-2 141 611</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 766 043</u>	<u>-2 131 494</u>
Årets resultat		494 191	548 166



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

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	70 039 109	70 283 552
Mark		2 070 000	2 070 000
Summa anläggningstillgångar		<u>72 109 109</u>	<u>72 353 552</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 171	0
Avräkningskonto HSB		1 074 300	805 080
Övriga fordringar	Not 7	924	1 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	63 672	77 944
		<u>1 141 067</u>	<u>884 504</u>

Kassa och bank	Not 9	164 808	915 659
----------------	-------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 305 876</u>	<u>1 800 164</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		<u>73 414 985</u>	<u>74 153 716</u>
--	--	--------------------------	--------------------------



Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

13 735 021

13 735 021

Fond för yttre underhåll

3 515 499

3 508 440

17 250 520

17 243 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 261 217

4 720 110

Årets resultat

494 191

548 166

5 755 408

5 268 276

Summa eget kapital

23 005 928

22 511 737

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

49 249 891

50 749 891

49 249 891

50 749 891

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

212 958

154 926

Skatteskulder

53 135

12 328

Fond för inre underhåll

83 196

83 196

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

3 910

600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

805 967

641 038

1 159 166

892 088

Summa skulder

50 409 057

51 641 979

Summa eget kapital och skulder

73 414 985

74 153 716

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 14

66 201 000

66 201 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



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

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 39 128 912 kr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 277 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	64 200	61 500
Mötesarvoden	22 500	20 750
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning	0	6 250
Sociala kostnader	17 987	17 015
Summa	107 187	108 015

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



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

Noter		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 397 712	4 397 712
	Årsavgifter lokaler	961 314	1 195 116
	Hysesintäkter lokaler	330 132	150 792
	Hysesintäkter garage och p-platser	235 200	235 200
	Övriga intäkter	186 488	118 218
	Brutto	6 110 846	6 097 038
	Hysesbortfall lokaler	-14 808	-14 808
	Hysesbortfall garage och p-platser	-2 400	-3 000
		6 093 638	6 079 230
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	240 542	244 537
	Löpande underhåll	399 133	290 830
	El	476 078	389 019
	Uppvärmning	736 745	585 956
	Vatten	124 037	137 274
	Sophämtning	137 033	140 693
	Fastighetsförsäkring	46 444	44 235
	Städning	63 743	68 856
	Förvaltningskostnader	304 029	317 288
	Extern revision	6 825	6 920
	Personalkostnader	107 187	108 015
	Övrig drift	516 616	298 805
		3 158 412	2 632 428
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	206 823	201 581
	Om- och tillbyggnad	37 620	37 620
		244 443	239 201
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 241	628
	Ränteintäkter skattekonto	0	441
	Ränteintäkter bankkonto	213	8 419
	Övriga ränteintäkter	864	629
		2 318	10 117
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 766 882	2 140 971
	Räntekostnader skattekonto	3	0
	Övriga räntekostnader	1 476	640
		1 768 361	2 141 611



Noter	2010-12-31	2009-12-31
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	-2 938 704	-2 737 123
Årets avskrivningar	-206 823	-201 581
Utgående avskrivningar	<u>-3 145 527</u>	<u>-2 938 704</u>
Bokfört värde byggnader	69 954 464	70 161 287
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	188 100	188 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>188 100</u>	<u>188 100</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 835	-28 215
Årets avskrivningar	-37 620	-37 620
Utgående avskrivningar	<u>-103 455</u>	<u>-65 835</u>
Bokfört värde ombyggnader	84 645	122 265
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	70 039 109	70 283 552
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	34 000 000	30 000 000
Byggnad - lokaler	14 000 000	7 600 000
	<u>48 000 000</u>	<u>37 600 000</u>
Mark - bostäder	12 000 000	6 400 000
Mark - lokaler	3 742 000	6 200 000
	<u>15 742 000</u>	<u>12 600 000</u>
Taxvärde totalt	63 742 000	50 200 000



Noter		2010-12-31	2009-12-31		
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		452	455		
Övriga fordringar		472	1 025		
		924	1 480		
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		48 766	46 444		
Kabel-Tv		13 248	0		
bredband		1 658	31 500		
		63 672	77 944		
Not 9 Kassa och bank					
Handkassa		0	1 064		
Bankkonto		164 808	914 595		
		164 808	915 659		
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	0	3 508 440	4 720 110	548 166
Vinstdisp enl. stämmobeslut			7 059	541 107	-548 166
Årets resultat					494 191
Belopp vid årets slut	13 735 021	0	3 515 499	5 261 217	494 191
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978-85-69897	2,49%	Rörlig	3 125 000	0
Nordea	3978 84 17205	2,23%	Rörlig	6 099 891	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
Nordea	39788567282	2,23%	Rörlig	6 000 000	0
				49 249 891	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2010-12-31					49 249 891
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 249 891



Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
HSB Norra Stor-Stockholm	3 910	600
	3 910	600
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	388 337	353 275
Upplupna räntekostnader	143 243	147 783
Upplupen el	57 029	36 196
Upplupen värme	100 725	86 240
Upplupen sophämtning	2 658	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 975	17 544
	805 967	641 038
Not 14 Ställda panter 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

Jenny Edlund

Ulla Bruckner

Maija-Liisa Annunen

Boy Rincken

Eva Tuutti

Fredrik Nilsson

Gerhard Dal

Stefan Nicklasson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Elisabet Cederlöf
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2010-01-01 – 2010-12-31. 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.

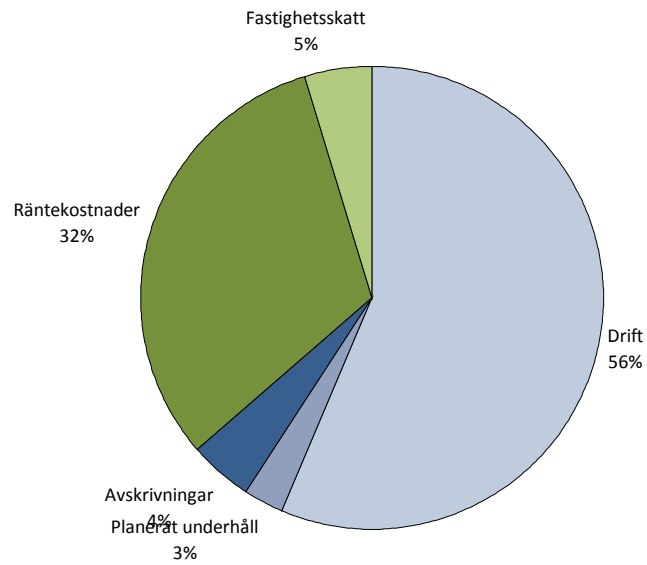
Upplands Väsby den / 2011

Elisabet Cederlöf
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

