

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna

716422-0746



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsta 1:116 på Jarlavägen 22-88		Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 6 031 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Pedersen	Ordförande
Bengt Luthman	Styrelseledamot
Jens Hörnström	Styrelseledamot
Patrik Croon	Styrelseledamot
Silvia Helzel	Styrelseledamot
Sofie Zettergren	Styrelseledamot

Valberedning

Dafvid Skoogh

Ulf Ljusberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Agneta Sofia Enros Revisor
Sebastian Lexander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Målning röda huskroppar (västra och södra)
Byggnation av lekställning
- 2020** ● Målning röda huskroppar (norra och östra)
Installation fjärrläsare
Installation farthinder
- 2021** ● Målning gröna huskroppar
Byte av termostater
- 2022** ● Rensning ventilationskanaler (OVK)
- 2023** ● Byte värmepump
- 2024** ● Stamspolning
- 2024** ● L-stödmurar
Byte cirkulationspump värmesystem
- 2025** ● Injustering värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Vindskivor tak

Avtal med leverantörer

Bredband, kabel-tv, digital-tv. Basutbudet för tv ingår i månadsavgiften, övriga tjänster betalas av den enskilde medlemmen.

ComHem

Ekonomisk förvaltare är Nabo med säte i Stockholm.

NABO

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos folksam.

Folksam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 721 677	4 471 429	4 413 214	3 985 135
Resultat efter fin. poster	-1 284 508	-1 066 192	-260 267	-219 069
Soliditet (%)	32	33	34	34
Yttre fond	5 452 354	5 373 123	4 773 123	4 173 123
Taxeringsvärde	108 764 000	108 764 000	102 752 000	102 752 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	740	731	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,5	96,7	99,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 661	7 687	7 714	7 743
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 661	7 687	7 714	7 743
Sparande / kvm totalyta, kr	28	22	69	76
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	68	67	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	102	101	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	53	36	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	223	204	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	3,76	3,47	1,60
Räntekänslighet (%)	9,81	10,38	10,56	11,74

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 977 861 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negative resultat beror på underhåll, fortsatt höga räntekostnader, samt avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften under första kvartalet 2026. Vi har även förhandlad fram nya räntor på 2 stora lån med en räntesänkning på ca 2% som också borde påverka ekonomin positivt framöver. Med dessa 2 åtgärder så hoppas styrelsen på ett få till ett bättre sparande. Styrelsen ser över ekonomin regelbundet. Styrelsen utesluter inte avgiftshöjningar framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 066 000	-	-	24 066 000
Fond, yttre underhåll	5 373 123	-	79 231	5 452 354
Balanserat resultat	-5 393 180	-1 066 192	-79 231	-6 538 603
Årets resultat	-1 066 192	1 066 192	-1 284 508	-1 284 508
Eget kapital	22 979 751	0	-1 284 508	21 695 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 538 603
Årets resultat	-1 284 508
Totalt	-7 823 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-776 679
Balanseras i ny räkning	-7 646 432
	-7 823 111

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 721 677	4 471 429
Övriga rörelseintäkter	3	-1	16 250
Summa rörelseintäkter		4 721 676	4 487 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 210 136	-2 806 578
Övriga externa kostnader	9	-182 132	-156 802
Personalkostnader	10	-195 569	-191 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 356	-676 356
Summa rörelsekostnader		-4 264 193	-3 831 659
RÖRELSERESULTAT		457 484	656 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 729	24 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 748 721	-1 746 847
Summa finansiella poster		-1 741 992	-1 722 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 284 508	-1 066 192
ÅRETS RESULTAT		-1 284 508	-1 066 192

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	67 977 255	68 647 731
Markanläggningar	13	29 350	35 230
Summa materiella anläggningstillgångar		68 006 605	68 682 961
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 006 605	68 682 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 716	43 260
Övriga fordringar	14	297 383	784 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 714	69 050
Summa kortfristiga fordringar		488 813	896 689
Kassa och bank			
Kassa och bank		158 402	452 084
Summa kassa och bank		158 402	452 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 215	1 348 773
SUMMA TILLGÅNGAR		68 653 820	70 031 734

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 066 000	24 066 000
Fond för yttre underhåll		5 452 354	5 373 123
Summa bundet eget kapital		29 518 354	29 439 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 538 603	-5 393 180
Årets resultat		-1 284 508	-1 066 192
Summa fritt eget kapital		-7 823 111	-6 459 372
SUMMA EGET KAPITAL		21 695 243	22 979 751
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 840 000	29 377 500
Summa långfristiga skulder		14 840 000	29 377 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 362 500	16 985 000
Leverantörsskulder		238 257	145 466
Skatteskulder		41 167	66 718
Övriga kortfristiga skulder		-17	-15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	476 670	477 314
Summa kortfristiga skulder		32 118 577	17 674 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 653 820	70 031 734

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	457 484	656 020
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	676 356	676 356
	1 133 840	1 332 376
Erhållen ränta	6 729	24 635
Erlagd ränta	-1 748 945	-1 750 600
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-608 376	-393 589
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 787	-61 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 818	-97 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-582 345	-552 283
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-742 345	-712 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 194 493	1 906 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	452 148	1 194 493

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,91 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 732 018	3 649 848
Hysesintäkter, lokaler	6 000	6 000
Vatten	364 543	288 305
El	338 693	272 600
Värme	274 625	254 235
Övriga intäkter	5 798	441
Summa	4 721 677	4 471 429

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	0	16 250
Summa	-1	16 250

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 368	44 445
Besiktning och service	57 866	68 851
Övrigt	629	0
Underhållsplan	8 925	0
Snöskottning	60 250	75 501
Summa	174 038	188 797

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 275
Bostäder VVS	0	4 745
VA	17 102	27 177
Värme	32 356	26 235
Ventilation	1 188	0
El	2 125	0
Tak	3 594	0
Fönster	6 786	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 113
Summa	63 151	69 545

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	11 238
VA	0	93 750
Värme	767 824	75 593
Ventilation	8 855	0
Tak	0	340 188
Summa	776 679	520 769

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	456 687	411 765
Uppvärmning	634 703	616 250
Vatten	386 547	317 348
Sophämtning	11 995	11 495
Summa	1 489 933	1 356 858

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 020	80 330
Kabel-TV	38 024	37 828
Fastighetsskatt	584 292	552 450
Summa	706 336	670 608

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 207	0
Övriga förvaltningskostnader	96 471	65 382
Juridiska kostnader	6 117	17 030
Revisionsarvoden	23 625	23 150
Ekonomisk förvaltning	53 712	51 240
Summa	182 132	156 802

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 999	145 048
Sociala avgifter	46 499	45 852
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	195 569	191 923

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 748 241	1 746 832
Övriga räntekostnader	480	15
Summa	1 748 721	1 746 847

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 024 334	79 024 334
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 024 334	79 024 334
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 376 603	-9 706 127
Årets avskrivning	-670 476	-670 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 047 079	-10 376 603
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 977 255	68 647 731
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 401 000</i>	<i>10 401 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 422 000	62 422 000
Taxeringsvärde mark	46 342 000	46 342 000
Summa	108 764 000	108 764 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 750	58 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 750	58 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 520	-17 640
Årets avskrivning	-5 880	-5 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 400	-23 520
Utgående restvärde enligt plan	29 350	35 230

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	184	22 837
Skattefordringar	0	13 710
Nabo Klientmedelskonto	293 458	731 700
Borgo	288	10 709
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 453	4 812
Vidarefakturerering	0	611
Summa	297 383	784 379

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 176	11 360
Fastighetsskötsel	11 592	11 111
Försäkringspremier	13 856	13 360
Kabel-TV	9 666	9 506
Förvaltning	27 424	23 713
Summa	163 714	69 050

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-02-28	4,33 %	10 680 000	10 720 000
SEB	2026-10-28	2,37 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-02-28	4,39 %	18 697 500	18 767 500
SBAB	2026-07-09	2,60 %	10 625 000	10 675 000
SBAB	2027-07-13	2,63 %	4 200 000	4 200 000
Summa			46 202 500	46 362 500
Varav kortfristig del			31 362 500	16 985 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 402 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	0
El	52 055	61 066
Uppvärmning	87 805	88 544
Utgiftsräntor	22 826	23 050
Förutbetalda avgifter/hyror	313 784	304 654
Summa	476 670	477 314

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 730 000	50 679 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

Bengt Luthman
Styrelseledamot

Björn Pedersen
Ordförande

Jens Hörnström
Styrelseledamot

Patrik Croon
Styrelseledamot

Silvia Helzel
Styrelseledamot

Sofie Zettergren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Agneta Sofia Enros
Revisor

Sebastian Lexander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 14:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 12:53

DOCUMENT ID:

r1VbCFsCcZx

ENVELOPE ID:

Hy-RtiRqZe-r1VbCFsCcZx

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna, 716
422-0746 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

171e67a2b817fbe619aa6d3bb6109e2a3c1c4dac840f9a
b46f7e7b33d7a8d86be1bd943ea30b3bdfcd3834e59bc8
c2b7aac7103adff9735c510e73555dfc4b89

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT JAN OLOF LUTHMAN	 Signed	23.03.2026 12:54	eID	Swedish BankID
bengt@luthmanphotography.se	Authenticated	23.03.2026 12:54	Low	IP: 83.254.18.177
2. JENS HÖRNSTRÖM	 Signed	23.03.2026 13:22	eID	Swedish BankID
jens.hornstrom@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 13:22	Low	IP: 104.28.31.63
3. SILVIA HELZEL	 Signed	24.03.2026 13:09	eID	Swedish BankID
silvia_helzel@yahoo.com	Authenticated	24.03.2026 12:55	Low	IP: 185.183.145.94
4. SOFIE ANDRÉA KRISTINA ZETTERGREN	 Signed	25.03.2026 14:37	eID	Swedish BankID
sofie_z84@hotmail.com	Authenticated	23.03.2026 16:21	Low	IP: 94.191.136.62
5. PATRIK CROON	 Signed	25.03.2026 14:44	eID	Swedish BankID
patrik.croon@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 16:32	Low	IP: 83.254.28.213
6. BJÖRN PEDERSEN	 Signed	25.03.2026 16:39	eID	Swedish BankID
borjelundin@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 16:39	Low	IP: 79.136.126.34
7. Agneta Sofia Enros	 Signed	26.03.2026 17:00	eID	Swedish BankID
agnetha@norrortsbo.se	Authenticated	26.03.2026 16:59	Low	IP: 94.137.123.58
8. Sebastian Lexander	 Signed	27.03.2026 14:30	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kungsbrownborevision.se	Authenticated	27.03.2026 14:28	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna
Org.nr 716422-0746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentunas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,

förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ormstälund i Vallentuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Sofia Enros

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 14:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 12:53

DOCUMENT ID:

r1GbCFjCcbg

ENVELOPE ID:

BkZWCFsA5Zl-r1GbCFjCcbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Bostadsrättsförening Ormstalu
nd i Vallentuna 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f08a02c89a823e5f6b5392c12789a6c7d1fb382ff0aa6cb
65c4cf25a56bda783ec274c5b7394e30064c1c4289d5a1
567c487a8a4980822d558d3d18c788fc02e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agneta Sofia Enros agnetha@norrortsbo.se	Signed Authenticated	27.03.2026 11:12 27.03.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.123.58
2. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Signed Authenticated	27.03.2026 14:27 27.03.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed