

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna

716422-0746



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 fastigheten nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 6 031 kvm. Byggnadernas totalyta är 6031 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Pedersen	Ordförande
Bengt Luthman	Styrelseledamot
Jens Hörnström	Styrelseledamot
Linn Gustafsson	Styrelseledamot
Patrik Croon	Styrelseledamot
Robert Segeblad	Styrelseledamot
Silvia Helzel	Styrelseledamot
Ulf Ljusberg	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Åkerström
Frida Bergqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Agneta Sofia Enros Revisor
Ola Trané Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-18. Motion saknades i kallelsen till ordinarie stämma, togs upp vid extra stämma..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024 - 2025** ● Vindskivor tak
- 2025** ● Injustering värmesystem

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

Ett lån har omförhandlats under året.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har ske under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 471 429	4 413 214	3 985 135	3 737 026
Resultat efter fin. poster	-1 066 192	-260 267	-219 069	-694 822
Soliditet (%)	33	34	34	34
Yttre fond	5 373 123	4 773 123	4 173 123	4 610 474
Taxeringsvärde	108 764 000	102 752 000	102 752 000	102 752 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	731	660	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	96,7	99,4	90,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 687	7 714	7 743	7 767
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 687	7 714	7 743	7 767
Sparande per kvm totalyta, kr	22	69	76	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	67	100	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	101	91	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	36	41	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	204	232	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,76	3,47	1,60	1,23
Räntekänslighet (%)	10,38	10,56	11,74	12,55

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 815 140 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 negativa resultat beror på underhåll, ökade räntekostnader efter en låneomsättning, samt avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna under första kvartalet 2025.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden under 2025 finansieras med likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	24 066 000	-	-	24 066 000
Fond, yttre underhåll	4 773 123	-	600 000	5 373 123
Balanserat resultat	-4 532 913	-260 267	-600 000	-5 393 180
Årets resultat	-260 267	260 267	-1 066 192	-1 066 192
Eget kapital	24 045 943	0	-1 066 192	22 979 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 393 180
Årets resultat	-1 066 192
Totalt	-6 459 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-520 769
Balanseras i ny räkning	-6 538 603
	-6 459 372

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 471 429	4 413 214
Övriga rörelseintäkter	3	16 250	145 048
Summa rörelseintäkter		4 487 679	4 558 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 806 578	-2 178 469
Övriga externa kostnader	9	-156 802	-191 606
Personalkostnader	10	-191 923	-173 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 356	-676 356
Summa rörelsekostnader		-3 831 659	-3 220 192
RÖRELSERESULTAT		656 020	1 338 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 635	21 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 746 847	-1 620 029
Summa finansiella poster		-1 722 212	-1 598 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 066 192	-260 267
ÅRETS RESULTAT		-1 066 192	-260 267

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	68 647 731	69 318 207
Markanläggningar	13	35 230	41 110
Summa materiella anläggningstillgångar		68 682 961	69 359 317
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 682 961	69 359 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 260	22 718
Övriga fordringar	14	784 379	1 469 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 050	66 080
Summa kortfristiga fordringar		896 689	1 557 990
Kassa och bank			
Kassa och bank		452 084	441 438
Summa kassa och bank		452 084	441 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 348 773	1 999 429
SUMMA TILLGÅNGAR		70 031 734	71 358 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 066 000	24 066 000
Fond för yttre underhåll		5 373 123	4 773 123
Summa bundet eget kapital		29 439 123	28 839 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 393 180	-4 532 913
Årets resultat		-1 066 192	-260 267
Summa fritt eget kapital		-6 459 372	-4 793 180
SUMMA EGET KAPITAL		22 979 751	24 045 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	29 377 500	44 362 500
Summa långfristiga skulder		29 377 500	44 362 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 985 000	2 160 000
Leverantörsskulder		145 466	238 140
Skatteskulder		66 718	63 973
Övriga kortfristiga skulder		-15	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	477 314	488 182
Summa kortfristiga skulder		17 674 483	2 950 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 031 734	71 358 745

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	656 020	1 338 070
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	676 356	676 356
	1 332 376	2 014 426
Erhållen ränta	24 635	21 692
Erlagd ränta	-1 750 600	-1 601 502
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-393 589	434 616
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 628	-26 156
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-97 066	36 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-552 283	444 974
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-160 000	-177 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-177 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-712 283	267 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 906 777	1 639 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 194 493	1 906 777

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 %
Markanläggningar	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 649 848	3 566 910
Hysesintäkter, lokaler	6 000	6 000
Vatten	288 305	255 002
El	272 600	344 204
Värme	254 235	241 098
Övriga intäkter	441	0
Summa	4 471 429	4 413 214

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-1
Elprisstöd	0	128 799
Övriga intäkter	16 250	16 250
Summa	16 250	145 048

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	44 445	0
Besiktning och service	68 851	62 815
Snöskottning	75 501	64 750
Övrigt	0	31 492
Summa	188 797	159 057

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 275	13 686
Bostäder VVS	4 745	0
VA	27 177	86 425
Värme	26 235	2 944
Tak	0	15 945
Fasader	0	10 050
Försäkringsärende/vattenskada	5 113	0
Summa	69 545	129 050

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	11 238	0
VA	93 750	0
Värme	75 593	0
Tak	340 188	0
Summa	520 769	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	411 765	403 601
Uppvärmning	616 250	611 517
Vatten	317 348	216 746
Sophämtning	11 495	11 094
Summa	1 356 858	1 242 957

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 330	72 759
Kabel-TV	37 828	36 000
Fastighetsskatt	552 450	538 646
Summa	670 608	647 405

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	65 382	87 963
Juridiska kostnader	17 030	33 164
Revisionsarvoden	23 150	20 650
Ekonomisk förvaltning	51 240	49 828
Summa	156 802	191 606

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	145 048	131 250
Sociala avgifter	45 852	41 517
Övriga personalkostnader	1 023	994
Summa	191 923	173 761

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 746 832	1 619 685
Övriga räntekostnader	15	344
Summa	1 746 847	1 620 029

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 024 334	79 024 334
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 024 334	79 024 334
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 706 127	-9 035 651
Årets avskrivning	-670 476	-670 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 376 603	-9 706 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 647 731	69 318 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 401 000</i>	<i>10 401 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 422 000	60 624 000
Taxeringsvärde mark	46 342 000	42 128 000
Summa	108 764 000	102 752 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 750	58 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 750	58 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 640	-11 760
Årets avskrivning	-5 880	-5 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 520	-17 640
Utgående restvärde enligt plan	35 230	41 110

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 837	2 028
Skattefordringar	13 710	0
Nabo Klientmedelskonto	731 700	910 860
Borgo	10 709	554 479
Avräkningskonto, eko. förvaltning	4 812	1 826
Vidarefakturering	611	0
Summa	784 379	1 469 192

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 360	11 009
Fastighetsskötsel	11 111	10 566
Försäkringspremier	13 360	12 425
Kabel-TV	9 506	9 457
Förvaltning	23 713	22 623
Summa	69 050	66 080

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2027-02-28	4,33 %	10 720 000	10 760 000
SEB	2025-10-28	2,80 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-02-28	4,39 %	18 767 500	18 837 500
SBAB	2025-07-09	2,86 %	10 675 000	10 725 000
SBAB	2025-07-09	2,86 %	4 200 000	4 200 000
Summa			46 362 500	46 522 500
Varav kortfristig del			16 985 000	2 160 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 562 500 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

	2024-12-31	2023-12-31
El	61 066	61 652
Uppvärmning	88 544	95 073
Utgiftsräntor	23 050	26 803
Förutbetalda avgifter/hyror	304 654	304 654
Summa	477 314	488 182

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 679 000	53 730 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har aviserat om höjda årsavgifter fr.o.m. 1 april 2025.

Underskrifter

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

Vallentuna

Bengt Luthman
Styrelseledamot

Björn Pedersen
Ordförande

Linn Gustafsson
Styrelseledamot

Patrik Croon
Styrelseledamot

Robert Segeblad
Styrelseledamot

Silvia Helzel
HSB ledamot

Ulf Ljusberg
Styrelseledamot

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

Agneta Sofia Enros
Revisor

Borevision
Ola Trané
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 12:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 03.04.2025 12:40

DOCUMENT ID:

B1WloH1nakl

ENVELOPE ID:

SJ8IBJ261g-B1WloH1nakl

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna, 716422-0746 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT JAN OLOF LUTHMAN bengt@luthmanphotography.se	Signed Authenticated	03.04.2025 12:45 03.04.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.80
2. PATRIK CROON patrik.croon@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 21:04 03.04.2025 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.28.213
3. ROBERT SEGEBLAD robban_t4@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:55 04.04.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.142
4. BJÖRN PEDERSEN borjelundin@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 08:02 04.04.2025 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.28.225
5. ULF LJUSBERG ulf.ljusberg@gmail.se	Signed Authenticated	07.04.2025 15:35 07.04.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.32.98
6. SILVIA HELZEL silvia_helzel@yahoo.com	Signed Authenticated	07.04.2025 16:52 07.04.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.151.193.36
7. LINN GUSTAFSSON linn.gustafssons@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 21:18 07.04.2025 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.5.90
8. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 05:29 08.04.2025 05:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
9. Agneta Sofia Enros agnetha@norortsbo.se	Signed Authenticated	10.04.2025 12:24 10.04.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.203.65

* 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

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 upplyser, 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Ormstalund i Vallentuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Enros
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 08:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.04.2025 12:40

DOCUMENT ID:

S1X8iSk2a1g

ENVELOPE ID:

Ske8oSyhpJe-S1X8iSk2a1g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Ormstalund i Vallentuna.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 05:30 08.04.2025 05:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
2. Agneta Sofia Enros agnetha@norrtortsbo.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 08:08 08.04.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.123.58

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