Årsredovisning för

HSB Brf Ormstalund

716422-0746

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ormstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

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

Verksamheten

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

Fastigheten har beteckningen Ormsta 1:116 på Jarlavägen 22-88. Föreningens fastighet består av 58 bostadsrätter fördelade på radhus, parhus och fristående hus med tillhörande tomt. Husen är uppförda under 1999 och i föreningen finns ett gemensamt grönområde och ett mindre hus med undercentral samt förråd där förrådsdelen hyrs ut till en medlem.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Den totala markytan uppgår till 21.394 kvm och boytan är 6.031,4 kvm fördelad enligt nedan:

Antal	Hustyp	Yta
14	A-hus	88,3
32	B-hus	102,8
8	C-hus	116,8
4	D-hus	142,8

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 mars 2018 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gabriel Orellana	Ledamot, Ordförande
Ulj Ljusberg	Ledamot, Sekreterare
Simon Granath	Ledamot, Ekonomi
Björn Pedersen	Ledamot, Ekonomi
Petrus Jansson	Ledamot, HSB-representant
Daniel Andersson	Ledamot, Mark och fastighet
Rhobin Vacchi	Ledamot, Mark och fastighet
Bengt Luthman	Ledamot
Rebecca Hegebrandt	Ledamot

Valberedning

Silja Wikander, Jv 51	Sammankallande
Lena Jacobsson, Jv 57	
Nina Idermark, Jv 42	

Revisorer

Ola Trané	Borevision AB
Mats Persson, Jv 50	Föreningsvald revisor
Johan Rosenquist, Jv 47	Föreningsvald revisorssuppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (12) stycken protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 88 (88) medlemmar.
Under året har 7 (7) överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
- En gungställning byggdes vid grillplatsen mellan husen.
- Garantibesiktning av målningsarbetet på de gröna husen har utförts.
- Hanteringen av föreningsmedlemmars kontaktuppgifter har anpassats efter införseln av GDPR.
- Nya farthinder och skyltar med sänkt hastighet (10km/h) köptes in och har placerades ut.
- Fuktskador i en carport har undersökts och åtgärd ska utföras under våren.
- Diverse arbeten på husen har utförts av styrelsens fastighetsgrupp.
- I enlighet med underhållsplanen har styrelsen beslutat att byta ut komponemter i värmesystemen i husen. Arbetet påbörjades under hösten 2018 och kommer att färdigställas under vintern 2019.
- Samtliga avloppsstammar har spolats.
- Stenmuren vid Jarlavägen 74 har återställts efter att ha blivit påkörd av budbil.
- Avtalet med Mats Lindberg som fastighetsskötare har avslutats.

Planerad verksamhet för det kommande året
- Ommålning av husen kommer att ske i omgångar, med en planerad start under 2019.
- Löpande arbeten efter underhållsplanen

Föreningens ekonomi

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 7 812 kr per radhus.

Avgifter
Utöver månadsavgiften tillkommer preliminär debitering av el, värme och vatten på de månatliga avierna, en årlig avräkning sker en gång om året där den verkliga förbrukningen och kostnaden justeras.

Bredband och kabel-tv
Föreningen har avtal med företaget ComHem angående leverans av kabel-tv, digital-TV och bredband. Basutbudet för tv ingår i månadsavgiften, övriga tjänster betalas av den enskilda medlemmen.

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

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Flerårsöversikt	**2018-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Nettoomsättning (kr)	3 160 200	3 160 200	2 995 104	2 921 952
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	1,28	1,76	1,79
Resultat efter finansiella poster (kr)	-43 408	-186 879	558 609	-336 493
Fastighetens belåningsgrad, tax värdet (%)	55,5	80,8	81,1	74,7
Soliditet, (%)	37,2	37,0	37,3	36,7
Lån per kvm boarea (kr)	7 844	7 870	7 897	7 924
Årsavgift per kvm boarea (kr)	524	524	497	484

Förändring av Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 066 000	4 145 169	441 245	-186 879
Disposition av föregående års resultat		600 000	-786 878	186 879
Årets resultat				-43 408
Belopp vid årets utgång	**24 066 000**	**4 745 169**	**-345 633**	**-43 408**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:	
balanserat resultat	-345 633
årets resultat	-43 408
Totalt	**-389 041**
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	600 000
i ny räkning överföres	-989 041
Summa	**-389 041**

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Intäkter			
Nettoomsättning		3 160 200	3 160 200
Övriga intäkter		6 800	6 448
Summa intäkter		**3 167 000**	**3 166 648**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*1*	-1 564 941	-1 774 990
Övriga externa kostnader	*2*	-148 334	-181 501
Personalkostnader	*3*	-143 209	-140 201
Avskrivningar	*4*	-670 640	-670 640
Summa rörelsens kostnader		**-2 527 124**	**-2 767 332**
Rörelseresultat		**639 876**	**399 316**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 679	19 887
Räntekostnader		-702 963	-606 082
Summa finansiella poster		**-683 284**	**-586 195**
Årets resultat		**-43 408**	**-186 879**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	72 670 751	73 341 391
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 670 751**	**73 341 391**
Summa anläggningstillgångar		**72 670 751**	**73 341 391**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		92	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	176 642	330 861
Summa kortfristiga fordringar		**176 734**	**331 489**
Kassa och bank			
Bank		3 507 718	3 295 139
Summa kassa och bank		**3 507 718**	**3 295 139**
Summa omsättningstillgångar		**3 684 452**	**3 626 628**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 355 203**	**76 968 019**

Not 6 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-12-28	1,56 %	19 187 500	19 257 500
SEB	2021-02-28	1,57 %	10 962 500	11 012 500
SEB	2019-12-28	1,56 %	10 960 000	11 000 000
SEB	2019-10-28	0,95 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2021-06-28	1,49 %	4 200 000	4 200 000
Kortfristig del av skuld			-160 000	-160 000
			47 150 000	**47 310 000**

Den totala skulden förväntas vara 44 237 500 om 5 år.

Fastighetsinteckningar	53 730 000	53 730 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	11 807	10 707
Förskottsbetald årsavgift	294 146	290 789
Upplupen drift	121 170	121 830
Upplupen snöröjning	48 461	0
Upplupna löner	0	6 000
Upplupna arvoden	9 250	0
Upplupna sociala avgifter	2 910	0
Övriga upplupna kostnader	43 089	57 841
	530 833	**487 167**

Vallentuna den 2019-04-23

Gabriel Orellana
Ordförande

Ulj Ljusberg
Ledamot

Simon Granath
Ledamot

Björn Pedersen
Ledamot

Petrus Jansson
HSB ledamot

Daniel Andersson
Ledamot

Rhobin Vacchi
Ledamot

Bengt Luthman
Ledamot

Rebecca Hegebrandt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 Maj 2019

Ola Tranè
Bo Revision AB

~~Mats Persson~~ JOHAN ROSENQUIST
Av föreningen vald revisor

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 Brf Ormstalund i Vallentuna för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen 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 Brf Ormstalund i Vallentuna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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.

Vallentuna den 1/5 2019

Ola Tranén
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

~~Mats Persson~~ Johan Rosenquist
Föreningsvald revisor