Årsredovisning 2020

HSB BRF ORMSTALUND I VALLENTUNA

716422-0746



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF ORMSTALUND I VALLENTUNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1992-11-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ormsta 1:116 på Jarlavägen 22-88 på adressen Jarlavägen 47B i Vallentuna. Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 6 031 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Björn Pedersen	Ordförande
Jens Hörnström	Ledamot
Silvia Helzel	HSB Ledamot
Ulf Ljusberg	Ledamot, Ekonomi
Bengt Luthman	Ledamot, Sekreterare
Daniel Göran Andersson	Ledamot, Mark och fastighet
Gabriel Orellana	Ledamot, Mark och fastighet

VALBEREDNING

Torbjörn Bramstång och Mia Liljegren.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Ola Trané	Extern revisor	Borevision AB
Johan Rosenquist	Internrevisor	
Mats Persson	Internrevisor	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1.400.000 kr	Ommålning av de västra och norra längorna av de röda husen
500.000 kr	Installation fjärravläsare
50.000 kr	Installation farthinder

PLANERADE UNDERHÅLL

1.100.000 kr	Ommålning av de gröna husen
200.000 kr	Rengöring tak
150.000 kr	Termostater
50.000 kr	OKV (Obligatorisk ventilationskontroll)

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband, kabel-tv, digital-tv. Basutbudet för tv ingår i månadsavgiften, övriga tjänster betalas av den enskilde medlemmen.	ComHem
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos folksam.	Folksam
Ekonomisk förvaltare är Nabo med säte i Stockholm.	NABO

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen 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.

Den totala markytan uppgår till 21.394 kvadratmeter och den totala boytan är 6.031,4 kvm fördelad enligt nedan:
14 st A-Hus på 88,3 kvm
32 st B-Hus på 102,8 kvm
8 st C-Hus på 116,8 kvm
4 st D-Hus på 142,8 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

- Föreningen har inte gjort någon förändring av årsavgiften under året.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Nabo med säte i Stockholm är sedan 2020-01-01 ny ekonomisk förvaltare för föreningen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

- Asfalterade farthinder har anlagts i området.
- Ett antal vatten- och fuktskador i ett flertal hus har undersökts och åtgärdats under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelser.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 660
Årets resultat	-2 131
Totalt	**-4 791**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	600
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 935
Balanseras i ny räkning	-3 456
	-4 791

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 130	3 160	3 160	3 160
Resultat efter fin. poster	-2 131	-1 071	-43	-187
Soliditet, %	34	36	37	37
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	524	524	524	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 791	7 817	7 844	7 870
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	1,54	1,49	1,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	24 066	-	-	24 066
Fond, yttre underhåll	5 345	-	600	5 945
Balanserat resultat	-989	-1 071	-600	-2 660
Årets resultat	-1 071	1 071	-2 131	-2 131
Eget kapital	**27 351**	**0**	**-2 131**	**25 220**

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 130	3 167
Rörelseintäkter		63	0
Summa rörelseintäkter		**4 193**	**3 167**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 685	-2 571
Övriga externa kostnader	8	-123	-145
Personalkostnader	9	-140	-146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670	-671
Summa rörelsekostnader		**-5 618**	**-3 533**
RÖRELSERESULTAT		**-1 425**	**-366**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-708	-725
Summa finansiella poster		**-706**	**-705**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 131**	**-1 071**
ÅRETS RESULTAT		**-2 131**	**-1 071**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	71 388	72 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**71 388**	**72 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**71 388**	**72 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-15	148
Övriga fordringar	12	19	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41	19
Summa kortfristiga fordringar		**45**	**168**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 949	2 841
Summa kassa och bank		**1 949**	**2 841**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 994**	**3 009**
SUMMA TILLGÅNGAR		**73 382**	**75 009**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 066	24 066
Fond för yttre underhåll		5 945	5 345
Summa bundet eget kapital		**30 011**	**29 411**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 660	-989
Årets resultat		-2 131	-1 071
Summa fritt eget kapital		**-4 791**	**-2 060**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 220**	**27 351**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 928	46 990
Summa långfristiga skulder		**31 928**	**46 990**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 063	160
Leverantörsskulder		667	87
Skatteskulder		44	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	461	397
Summa kortfristiga skulder		**16 235**	**668**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**73 382**	**75 009**

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	**2 841**	**3 508**
Resultat efter finansiella poster	-2 131	-1 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	670	670
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**-1 460**	**-401**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	123	-285
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	664	180
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**-673**	**-506**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-59	0
Kassaflöde från investeringar	**-59**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-160	-160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-160**	**-160**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-892**	**-666**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 949**	**2 841**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Intäkter och utgifter gällande el, vatten och värme redovisas från och med 2020 separat enligt redovisningsprincipen.

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.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 349 SEK per småhus.

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

JK

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hyresintäkter, bostäder	0	1
Hyresintäkter, lokaler	6	6
Årsavgifter, bostäder	3 160	3 160
Övriga intäkter	1 027	0
Summa	**4 193**	**3 167**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	27	0
Snöskottning	52	6
Städning	0	11
Övrigt	3	0
Summa	**81**	**17**

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	4	0
Fasader	57	0
Försäkringsskador	765	0
VA	18	0
Vattenskada	137	0
Värme	16	0
Summa	**998**	**0**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Badrum JV82	134	0
Ommålning av huskroppar	1 341	0
Golvvärme och radiatorer	460	0
Övrigt	0	1 945
Summa	**1 935**	**1 945**

JR

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	306	30
Sophämtning	11	0
Uppvärmning	514	0
Vatten	250	0
Summa	**1 080**	**30**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	75	69
Fastighetsskatt	484	467
Kabel-TV	31	44
Summa	**591**	**579**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	5	0
Kameral förvaltning	47	75
Konsultkostnader	0	9
Revisionsarvoden	19	19
Övriga förvaltningskostnader	51	42
Summa	**123**	**145**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	34	35
Styrelsearvoden	106	111
Summa	**140**	**146**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	-3	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	712	725
Summa	**708**	**725**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	79 024	79 024
Årets inköp	59	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**79 083**	**79 024**
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 024	-6 354
Årets avskrivning	-670	-671
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 695**	**-7 024**
Utgående restvärde enligt plan	**71 388**	**72 000**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 401*	*10 401*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 508	51 508
Taxeringsvärde mark	33 700	33 700
Summa	**85 208**	**85 208**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17	0
Övriga fordringar	1	0
Summa	**19**	**0**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	17	0
Kabel-TV	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	0
Summa	**41**	**19**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2023-02-28	1,49 %	10 880	10 880
SEB	2024-10-28	1,47 %	2 000	2 000
SEB	2021-06-28	1,49 %	4 200	4 200
SEB	2021-02-28	1,57 %	10 863	10 863
SEB	2023-02-28	1,49 %	19 048	19 048
Summa			**46 990**	**46 990**
Varav kortfristig del			15 063	0

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
El	34	0
Förutbetalda avgifter/hyror	344	216
Uppvärmning	75	0
Utgiftsräntor	13	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-5	181
Summa	**461**	**397**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckning	53 730	53 730
Summa	**53 730**	**53 730**

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- De gröna husen kommer att målas om under 2021. - Planerar övergång till månatlig fakturering för värme, el och vatten. - Omförhandling av ränta på banklån. - Bostadsrättstillägget i föreningens försäkring är borttaget sedan årsskiftet.

Underskrifter

Vallentuna, 2021 - 03 - 29

Ort och datum

Björn Pedersen
Ordförande

Jens Hörnström
Ledamot

Silvia Helzel
HSB Ledamot

Ulf Ljusberg
Ledamot, Ekonomi

Bengt Luthman
Ledamot, Sekreterare

Daniel Göran Andersson
Ledamot, Mark och fastighet

Gabriel Orellana
Ledamot, Mark och fastighet

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 06

Borevision AB
Ola Trané
Extern revisor

Johan Rosenquist
Internrevisor

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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.

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 2020 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.

Stockholm den 6 / 4 2021

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Rosenquist
Av föreningen vald revisor