Årsredovisning 2022

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ORMSTALUND I VALLENTUNA

716422-0746



nabo

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

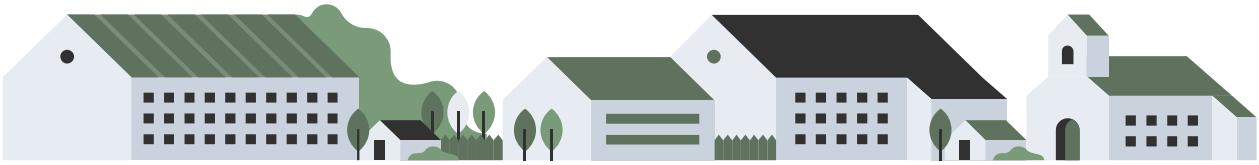
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ORMSTALUND I VALLENTUNA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

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.

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.

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

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
Obioha Eze	Ledamot, Mark och fastighet
Robert Segeblad	Ledamot, Mark och fastighet

VALBEREDNING

Malin Åkerström och Frida Johansson.

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Ola Trané	Extern revisor	Borevision AB
Johan Rosenquist	Internrevisor	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

215.000 kr	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

PLANERADE UNDERHÅLL

Inga planerade underhåll för kommande verksamhetsår.

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

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

- Föreningen har inte gjort någon förändring av årsavgiften under året. Föreningen har aviserat om höjda årsavgifter för kommande verksamhetsår.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Inga förändringar av avtal har skett under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	3 985	3 737	4 130	3 160
Resultat efter fin. poster	-219	-695	-2 131	-1 071
Soliditet, %	34	34	34	36
Yttre fond	4 173	4 610	5 945	5 345
Taxeringsvärde	102 752	102 752	85 208	85 208
Bostadsyta, kvm	6 031	6 031	6 031	6 031
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	524	524	524	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 743	7 767	7 791	7 817
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,23	1,51	1,54
Belåningsgrad, %	66,73	66,29	65,88	65,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	24 066	-	-	24 066
Fond, yttre underhåll	4 610	-	-437	4 173
Balanserat resultat	-3 456	-695	437	-3 714
Årets resultat	-695	695	-219	-219
Eget kapital	**24 525**	**0**	**-219**	**24 306**

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 714
Årets resultat	-219
Totalt	**-3 933**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	600
Balanseras i ny räkning	-4 533
	-3 933

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

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 985	3 737
Rörelseintäkter		16	397
Summa rörelseintäkter		**4 001**	**4 134**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 480	-3 237
Övriga externa kostnader	8	-164	-183
Personalkostnader	9	-160	-158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676	-676
Summa rörelsekostnader		**-3 481**	**-4 255**
RÖRELSERESULTAT		**520**	**-121**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-746	-576
Summa finansiella poster		**-739**	**-574**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-219**	**-695**
ÅRETS RESULTAT		**-219**	**-695**

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	69 989	70 659
Markanläggningar	12	47	53
Summa materiella anläggningstillgångar		**70 036**	**70 712**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**70 036**	**70 712**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	38
Övriga fordringar	13	1	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52	46
Summa kortfristiga fordringar		**66**	**105**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 639	1 184
Summa kassa och bank		**1 639**	**1 184**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 706**	**1 288**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 741**	**72 000**

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 066	24 066
Fond för yttre underhåll		4 173	4 610
Summa bundet eget kapital		**28 239**	**28 676**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 714	-3 456
Årets resultat		-219	-695
Summa fritt eget kapital		**-3 933**	**-4 151**
SUMMA EGET KAPITAL		**24 306**	**24 525**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 925	31 818
Summa långfristiga skulder		**16 925**	**31 818**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 775	15 025
Leverantörsskulder		212	124
Skatteskulder		44	43
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	479	466
Summa kortfristiga skulder		**30 510**	**15 658**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 741**	**72 000**

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

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.

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

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 8 874 SEK per småhus.

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hyresintäkter, lokaler	6	6
Årsavgifter, bostäder	3 160	3 160
Övriga intäkter	835	968
Summa	**4 001**	**4 134**

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	281	78
Fastighetsskötsel	78	0
Snöskottning	58	49
Trädgårdsarbete	0	5
Övrigt	14	0
Summa	**431**	**132**

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fasader	0	22
Lokaler	0	54
Reparationer	30	26
VA	0	17
Övrigt plan. UH	0	95
Summa	**30**	**214**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Golvvärme och radiatorer	0	160
Ommålning gröna husen	0	975
Summa	**0**	**1 135**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	601	407
Sophämtning	7	0
Uppvärmning	550	534
Vatten	250	203
Summa	**1 408**	**1 144**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	64	64
Fastighetsskatt	515	494
Kabel-TV	33	32
Självrisker	0	24
Summa	**612**	**614**

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	10	9
Kameral förvaltning	48	47
Revisionsarvoden	19	19
Övriga förvaltningskostnader	87	107
Summa	**164**	**183**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	38	38
Styrelsearvoden	121	120
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	**160**	**158**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	746	576
Summa	**746**	**576**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	79 024	79 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**79 024**	**79 024**
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 365	-7 695
Årets avskrivning	-670	-670
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 036**	**-8 365**
Utgående restvärde enligt plan	**69 989**	**70 659**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 401*	*10 401*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 624	60 624
Taxeringsvärde mark	42 128	42 128
Summa	**102 752**	**102 752**

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**59**	**59**
Ingående ackumulerad avskrivning	-6	0
Årets avskrivning	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12**	**-6**
Utgående restvärde enligt plan	**47**	**53**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1	1
Skattefordringar	0	19
Skattekonto	0	1
Summa	**1**	**20**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	11	10
Förvaltning	22	21
Kabel-TV	9	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7
Summa	**52**	**46**

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-02-28	1,49 %	10 800	10 840
SEB	2024-10-28	1,47 %	2 000	2 000
SEB	2023-02-28	1,49 %	18 925	18 978
SBAB	2025-07-09	2,86 %	10 775	10 825
SBAB	2025-07-09	2,86 %	4 200	4 200
Summa			***46 700***	***46 843***
Varav kortfristig del			*29 775*	

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
El	112	71
Förutbetalda avgifter/hyror	277	264
Uppvärmning	82	80
Utgiftsräntor	8	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42
Summa	**479**	**466**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckning	53 730	53 730
Summa	**53 730**	**53 730**

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Föreningen har aviserat om höjda årsavgifter för kommande verksamhetsår.

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

Underskrifter

_____, _____ – ____ – ____
Ort och datum

Bengt Luthman
Ledamot, Sekreterare

Björn Pedersen
Ordförande

Obioha Eze
Ledamot, Mark och fastighet

Robert Segeblad
Ledamot, Mark och fastighet

Jens Hörnström
Ledamot

Silvia Helzel
HSB Ledamot

Ulf Ljusberg
Ledamot, Ekonomi

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

Johan Rosenquist
Internrevisor

Borevision AB
Ola Trané
Extern revisor

rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

SEALED BY Verified RJE1WW8Q2-H1XEK-DLX2

Document history

COMPLETED BY ALL:
01.05.2023 08:08

SENT BY OWNER:
Maj-Britt Herrmann • 26.04.2023 10:29

DOCUMENT ID:
H1xEk-DLX2

ENVELOPE ID:
rJE1Ww8Q2-H1xEk-DLX2

DOCUMENT NAME:
HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna, 716422-0746 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT SEGEBLAD	**Signed**	**26.04.2023 10:30**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/12/02)**
robban_t4@hotmail.com	Authenticated	26.04.2023 10:30	Low	IP: 185.176.247.142
2. JENS HÖRNSTRÖM	**Signed**	**26.04.2023 10:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/07/04)**
jens.hornstrom@gmail.com	Authenticated	26.04.2023 10:34	Low	IP: 46.59.126.172
3. ULF LJUSBERG	**Signed**	**26.04.2023 10:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/07/13)**
ulf.ljusberg@gmail.com	Authenticated	26.04.2023 10:29	Low	IP: 31.208.185.105
4. OBIOHA EZE	**Signed**	**26.04.2023 21:24**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/09/29)**
obiohaeze@hotmail.com	Authenticated	26.04.2023 21:07	Low	IP: 185.176.247.171
5. BJÖRN PEDERSEN	**Signed**	**27.04.2023 22:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/10/12)**
borjelundin@gmail.com	Authenticated	27.04.2023 21:58	Low	IP: 83.254.24.104
6. BENGT LUTHMAN	**Signed**	**27.04.2023 22:06**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/06/14)**
styrelsen@brf-ormstalund.se	Authenticated	27.04.2023 22:06	Low	IP: 98.128.229.200
7. SILVIA HELZEL	**Signed**	**28.04.2023 14:29**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1955/03/26)**
Silvia_helzel@yahoo.com	Authenticated	28.04.2023 14:28	Low	IP: 82.96.24.234
8. Johan Rosenquist	**Signed**	**29.04.2023 20:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/11/11)**
johan@atensis.se	Authenticated	29.04.2023 17:48	Low	IP: 185.176.247.175
9. Ola Mats Erik Trané	**Signed**	**01.05.2023 08:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1961/02/20)**
ola.trane@borevision.se	Authenticated	28.04.2023 14:45	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

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