Årsredovisning 2023

HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna

716422-0746



SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning om negativt resultat ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

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.

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsta 1:116 på Jarlavägen 22-88	1999	Vallentuna

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 6 031 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Frida Johansson
Malin Åkerström

Firmateckning

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

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

Revisorer

Johan Rosenquist	Revisor	
Ola Trané	Extern revisor	Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

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
- Vindskivor tak
- Stamspolning
- L-stödmurar

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

Två lån har omförhandlats under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00% och 2023-04-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har skett under året

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 413	3 985	3 737	4 130
Resultat efter fin. poster	-260	-219	-695	-2 131
Soliditet (%)	34	34	34	34
Yttre fond	4 773	4 173	4 610	5 945
Taxeringsvärde	102 752	102 752	102 752	85 208
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	731	660	619	708
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	99,4	90,2	101,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 714	7 743	7 767	7 791
Skuldsättning per kvm totalyta	7 714	7 743	7 767	7 791
Sparande per kvm totalyta	69	76	213	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	100	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	91	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	41	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	204	232	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	1,60	1,23	1,51
Räntekänslighet (%)	10,56	11,74	12,55	11,01

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 840 304 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 om negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt på ökade räntekostnader efter två låneomsättningar. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 69 kr/kvm. Styrelsen har inte beslutat om att höja avgifterna inför 2024.

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	24 066	-	-	24 066
Fond, yttre underhåll	4 173	-	600	4 773
Balanserat resultat	-3 714	-219	-600	-4 533
Årets resultat	-219	219	-260	-260
Eget kapital	**24 306**	**0**	**-260**	**24 046**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 533
Årets resultat	-260
Totalt	**-4 793**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	600
Balanseras i ny räkning	-5 393
	-4 793

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

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 413	3 985
Övriga rörelseintäkter	3	145	16
Summa rörelseintäkter		**4 558**	**4 001**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 178	-2 480
Övriga externa kostnader	8	-192	-164
Personalkostnader	9	-174	-160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676	-676
Summa rörelsekostnader		**-3 220**	**-3 481**
RÖRELSERESULTAT		**1 338**	**520**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 620	-746
Summa finansiella poster		**-1 598**	**-739**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-260**	**-219**
ÅRETS RESULTAT		**-260**	**-219**

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	69 318	69 989
Markanläggningar	12	41	47
Summa materiella anläggningstillgångar		**69 359**	**70 036**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**69 359**	**70 036**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23	14
Övriga fordringar	13	4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66	52
Summa kortfristiga fordringar		**93**	**66**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 907	1 639
Summa kassa och bank		**1 907**	**1 639**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 999**	**1 706**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 359**	**71 741**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 066	24 066
Fond för yttre underhåll		4 773	4 173
Summa bundet eget kapital		**28 839**	**28 239**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 533	-3 714
Årets resultat		-260	-219
Summa fritt eget kapital		**-4 793**	**-3 933**
SUMMA EGET KAPITAL		**24 046**	**24 306**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	44 363	16 925
Summa långfristiga skulder		**44 363**	**16 925**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 160	29 775
Leverantörsskulder		238	212
Skatteskulder		64	44
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488	479
Summa kortfristiga skulder		**2 950**	**30 510**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 359**	**71 741**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 639	1 184
Resultat efter finansiella poster	**-260**	**-219**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	676	676
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**416**	**457**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26	38
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55	103
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**445**	**598**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	**0**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-178	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-178**	**-143**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**267**	**455**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 907**	**1 639**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

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, 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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 567	3 160
Hyresintäkter, lokaler	6	6
Vatten	255	249
El	344	325
Värme	241	246
Summa	**4 413**	**3 985**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	129	0
Övriga intäkter	16	16
Summa	**145**	**16**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	78
Besiktning och service	63	281
Snöskottning	65	58
Övrigt	31	14
Summa	**159**	**431**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14	30
VA	86	0
Värme	3	0
Tak	16	0
Fasader	10	0
Summa	**129**	**30**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	404	601
Uppvärmning	612	550
Vatten	217	250
Sophämtning	11	7
Summa	**1 243**	**1 408**

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	73	64
Kabel-TV	36	33
Fastighetsskatt	539	515
Summa	**647**	**612**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	88	87
Juridiska kostnader	33	10
Revisionsarvoden	21	19
Ekonomisk förvaltning	50	48
Summa	**192**	**164**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131	121
Sociala avgifter	42	38
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	**174**	**160**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 620	746
Övriga räntekostnader	0	-0
Summa	**1 620**	**746**

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 024	79 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**79 024**	**79 024**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 036	-8 365
Årets avskrivning	-670	-670
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 706**	**-9 036**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**69 318**	**69 989**
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**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59	59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**59**	**59**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12	-6
Årets avskrivning	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18**	**-12**
Utgående restvärde enligt plan	41	47

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2	1
Summa	**4**	**1**

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	11
Fastighetsskötsel	11	0
Försäkringspremier	12	11
Kabel-TV	9	9
Förvaltning	23	22
Summa	**66**	**52**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2027-02-28	4,33 %	10 760	10 800
SEB	2024-10-28	1,47 %	2 000	2 000
SEB	2026-02-28	4,39 %	18 838	18 925
SBAB	2025-07-09	2,86 %	10 725	10 775
SBAB	2025-07-09	2,86 %	4 200	4 200
Summa			**46 523**	**46 700**
Varav kortfristig del			2 160	29 775

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 723 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	62	112
Uppvärmning	95	82
Utgiftsräntor	27	8
Förutbetalda avgifter/hyror	305	277
Summa	**488**	**479**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 730	53 730

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

Underskrifter

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

Vallentuna kommun

Bengt Luthman
Styrelseledamot

Björn Pedersen
Ordförande

Jens Hörnström
Styrelseledamot

Linn Gustafsson
Styrelseledamot

Robert Segeblad
Styrelseledamot

Silvia Helzel
HSB Ledamot

Ulf Ljusberg
Styrelseledamot

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

Johan Rosenquist
Revisor

Borevision AB
Ola Trané
Extern revisor

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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.

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

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 2023 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 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

Digitalt signerad av

Ola Tranè
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Rosenquist
Av föreningen vald revisor

SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

SEALED BY Verified SKZWPLEYR-RJZFB6LX1C

Document history

COMPLETED BY ALL:
02.04.2024 22:22

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 26.03.2024 15:34

DOCUMENT ID:
rJZfb6Lx1C

ENVELOPE ID:
SkzWpLeyR-rJZfb6Lx1C

DOCUMENT NAME:
HSB Bostadsrättsförening Ormstalund i Vallentuna, 716422-0746 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT JAN OLOF LUTHMAN	**Signed**	**26.03.2024 15:37**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/06/14)**
bengt@luthmanphotography.se	Authenticated	26.03.2024 15:35	Low	IP: 83.254.1.162
2. ULF GUSTAF LJUSBERG	**Signed**	**26.03.2024 15:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/07/13)**
ulf.ljusberg@gmail.com	Authenticated	26.03.2024 15:44	Low	IP: 195.67.32.98
3. ROBERT SEGEBLAD	**Signed**	**26.03.2024 17:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/12/02)**
robban_t4@hotmail.com	Authenticated	26.03.2024 17:15	Low	IP: 31.208.186.93
4. SILVIA HELZEL	**Signed**	**26.03.2024 17:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1955/03/26)**
silvia_helzel@yahoo.com	Authenticated	26.03.2024 17:17	Low	IP: 83.140.76.223
5. JENS HÖRNSTRÖM	**Signed**	**26.03.2024 17:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/07/04)**
jens.hornstrom@gmail.com	Authenticated	26.03.2024 17:21	Low	IP: 104.28.31.65
6. BJÖRN PEDERSEN	**Signed**	**26.03.2024 17:22**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/10/12)**
borjelundin@gmail.com	Authenticated	26.03.2024 17:21	Low	IP: 83.254.28.225
7. LINN GUSTAFSSON	**Signed**	**26.03.2024 17:26**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1997/11/14)**
linn.gustafssons@hotmail.com	Authenticated	26.03.2024 17:25	Low	IP: 94.191.153.209
8. Ola Mats Erik Trané	**Signed**	**27.03.2024 06:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1961/02/20)**
ola.trane@borevision.se	Authenticated	27.03.2024 05:27	Low	IP: 20.71.225.201
9. Johan Rosenquist	**Signed**	**02.04.2024 22:22**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/11/11)**
johan.rosenquist@atensis.se	Authenticated	02.04.2024 22:20	Low	IP: 185.176.246.103

* 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