

## KALLELSE

**Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Valand 9  
Kallas härmed till ordinarie årsstämma.**

**TID:** ~~MÅNDAGEN~~ <sup>TISDAGEN</sup> DEN 8 februari 2005, KL 17:00.

**PLATS:** VANADIS CAFÉ & RESTAURANG, Vanadisplan 1.

### DAGORDNING

1. Årsstämman öppnas
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av ombud till HSBs distriktsstämma
18. Motioner
19. Information
20. Årsstämman avslutas

Efter stämmans formella avslutande finns möjlighet till att ta upp frågor som rör föreningen

**FÖRENINGEN BJUDER ALLA MEDLEMMAR SOM DELTAR VID  
ÅRSSTÄMMAN PÅ MAT OCH DRYCK!**

**VÄLKOMNA**

**STYRELSEN**

# Årsredovisning

för HSB:s Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm  
Org. nr 702002-4514

Styrelsen för Valand 9 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-09-01 tom 2004-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Inger Fredriksson	ordförande
	Björn Karlsson	vice ordförande
	Berit Strand	kassör
	Emelie Ahlskog	ledamot
	Anton Brink	ledamot
	Daniel Knutsson	ledamot
	Klas Nordén	ledamot sekreterare
	Paul Panotzki	suppleant
	HSB-representant	Elsie Nilsson
	HSB-suppleant	Peter Hägglund

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Inger Fredriksson, Berit Strand, Björn Karlsson har lämnat styrelsen i samband med avflyttning från föreningen. Rätten att vara föreningens firmatecknare har, förutom styrelsen i sin helhet, innehafts av Inger Fredriksson, Berit Strand, Björn Karlsson och Anton Brink.

### Revisorer

Revisorer har varit Mikael Spångberg med Rickard Ydrenäs som suppleant, valda av föreningen samt HSB:s riksförbunds revisionsbyrå.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Emilie Karlsmo, sammankallande och Malin Ström

### Valand 9

Bostadsrättsföreningen Valand 9 bildades den 10 juni 1925 och registrerades hos länsstyrelsen den 27 juni 1925. Föreningen bestående av 78 medlemmar, varav 15 är samägare. Föreningen äger och förvaltar kvarteret Valand 9. Samtliga 63 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Ordinarie föreningsstämma hålls den 8 februari 2004.

### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden och haft livliga mejlkontakter och andra möten rörande föreningens angelägenheter.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

## Överlåtelse

Under året har fyra överlåtelse skett, varav en genom förlikning på grund av olovlig andrahandsuthyrning.

## Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrningen har under året varierat mellan 5-7 uthyrningar. Skälet till uthyrningarna är studier på annan ort och "sambo-provboende". Styrelsen har god kontroll på handsuthyrningen och uppdatera vid varje styrelsemöte listan för andrahandsuthyrning.

## Hyseslokaler

Inga överlåtelse har skett. Problem med lukt från Ciao, ciao kvarstår trots att flera åtgärder har vidtagits för att eliminera problemet. Arbetet med detta har varit tidskrävande. Styrelsen fortsätter att försöka hitta lösningar.

## Information

"Information till de boende i brf Valand 9" –föreningens informationshäfte till den som är nyinflyttad - har reviderats bla med nya ordningsregler och delats ut till alla i föreningen. Ytterligare två stycken informationsblad har delats ut till medlemmarna. Annan aktuell info ,som den om miljöstationer, har anslagits i tvättstugan. Styrelsen har upprättat domänen [www.valand9.se](http://www.valand9.se) där medlemmarna kan hålla löpande kontakt med styrelsen.

## Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kvalitetsfastighet skötsel och efter byte av SLB. Medlemmarna har två gånger under året getts möjlighet att på gården lämna grovsopor som omhändertagits av SLB. Nytt torksystem har installerats i tvättstugan. Portstenen utanför Hälsingegatan har handikappanpassats och en ledstång har satts upp mot gården. Detta har finansierats av Stadsdelsförvaltningen. Upprepade problem har varit fel på kodlåsen i alla tre fastigheterna. Det problem vi tidigare haft med stillastående hissar har minskat under året.

## Ekonomi och förslag till resultatdisposition

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt mycket god. Årets redovisade resultat uppgår till -15 868 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	47 655:-
Årets resultat	-15 868:-
	<u>31 786:-</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ut yttre fond motsvarande årets kostnad	-56 480:-
Överföring till yttre fond	70 104:-
Dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>18 162:-</u>
	<u>31 786:-</u>

**Slutord**

Styrelsen förhoppning är att så många som möjligt av medlemmarna kommer på årsstämman för att aktivt medverka i föreningens arbete. Det är viktigt att fler medlemmar engagerar sig i föreningens arbete och medverkar till att öka trivseln i våra fastigheter.

Inger Fredriksson  
ordförande Valand 9



## HSB:s Brf Valand 9

<b>Resultaträkning</b>		<b>03-09 - 04-08</b>	<b>02-09 - 03-08</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 094 486</b>	<b>2 044 799</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-978 996	-937 174
Planerat underhåll	Not 3	-56 480	0
Fastighetsskatt		-220 866	-224 977
Avskrivningar		-197 425	-193 368
Summa fastighetskostnader		<u>-1 453 767</u>	<u>-1 355 519</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>640 718</b>	<b>689 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>640 718</b>	<b>689 281</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 166	4 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-435 398	-459 042
Summa finansiella poster		<u>-434 232</u>	<u>-454 261</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>206 487</b>	<b>235 020</b>
Inkomstskatt		-222 357	-208 393
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 868</b>	<b>26 627</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2004-08-31</b>	<b>2003-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	12 843 479	13 040 904
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 843 479</u>	<u>13 040 904</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	300 500	300 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>300 500</u>	<u>300 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 143 979</b>	<b>13 341 404</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		622	471
Övriga fordringar	Not 8	116 533	172 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 590	48 799
Avräkningskonto HSB Stockholm		387 010	358 241
Summa kortfristiga fordringar		<u>589 755</u>	<u>580 225</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	303 536	271 710
Summa kassa och bank		<u>303 536</u>	<u>271 710</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>893 290</b>	<b>851 934</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 037 269</b>	<b>14 193 338</b>



Balansräkning	2004-08-31	2003-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Fond för yttre underhåll	186 376	186 376
Summa Bundet eget kapital	<u>3 922 376</u>	<u>3 922 376</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Dispositionsfond	47 655	21 028
Årets resultat	-15 868	26 627
Summa fritt eget kapital	<u>31 786</u>	<u>47 655</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 954 162</b>	<b>3 970 030</b>
<b>Skulder</b>		
Fond för inre underhåll	47 984	47 038
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 396 044
Leverantörsskulder	31 799	74 219
Skatteskulder	318 088	418 510
Övriga skulder	Not 13	100 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	186 627
<b>Summa skulder</b>	<b>10 083 108</b>	<b>10 223 308</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 037 269</b>	<b>14 193 338</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 280 000	12 280 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från avsättningar till bundet eget kapital.

Jämförelsesiffrorna har inte anpassats till nya redovisningsprincipen vad gäller fondavsättning utifrån årets resultat. I föregående års siffror ligger fondförändring kvar under rubriken planerat underhåll.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Ombyggnaden av vinden skrivs av med 1.3 % årligen. Övriga ombyggnationer skrivs av med mellan 5-20 % per år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.





## HSB:s Brf Valand 9

Noter

2004-08-31

2003-08-31

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Styrelsen

Arvode förtroendevalda	37 500	34 500
Sociala kostnader	11 218	10 431
Summa	48 718	44 931

#### Revisorer

Föreningsvald	3 000	3 000
---------------	-------	-------

#### Övriga förtroendevalda/anställda

Övriga personalkostnader	250	750
Summa	250	750

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

51 968 48 681

### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 392 648	1 387 127
Hyrer	608 904	579 319
Övriga intäkter	94 923	80 342
Brutto	2 096 475	2 046 788

Avsatt till inre fond

-1 989 -1 989

Nettoomsättning

2 094 486 2 044 799

### Not 2 Drift

Personalkostnader	51 968	51 212
Fastighetsskötsel och städ	94 904	103 640
Reparationer	75 557	70 923
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	56 948	38 430
Uppvärmning	425 904	410 898
Vatten	71 491	67 331
Sophämtning	16 394	11 927
Fastighetsförsäkring	22 196	17 830
Kabel-TV	32 117	32 553
Övriga avgifter	3 494	7 388
Förvaltningsarvoden	70 494	72 356
Övrig drift	57 529	52 688
Summa drift och löpande underhåll	978 996	937 174



## HSB:s Brf Valand 9

Noter	2004-08-31	2003-08-31			
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>					
Underhåll	56 480	138 371			
Avlyft från fond för yttre underhåll	0	-138 371			
Summa planerat underhåll	56 480	0			
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>					
Allkonto	909	2 685			
Övriga ränteintäkter	257	2 096			
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 166	4 781			
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>					
Räntekostnader till kreditinstitut	434 154	459 042			
Räntekostnader övriga	1 244	0			
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	435 398	459 042			
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>					
<b>Byggnader</b>					
	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivningsprocent</b>	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Byggnad	5 795 801	52 162	Enligt plan	-424 880	5 370 921
Ombyggnad vind	7 322 652	100 000	1,30%	-500 000	6 822 652
Radiatorer	82 387	8 239	10,00%	-32 956	49 431
Expansionskärl	76 250	7 625	10,00%	-30 500	45 750
Tryckpump	45 950	4 595	10,00%	-18 380	27 570
Regler-central	18 750	3 750	20,00%	-15 000	3 750
Bastu,tvätt,kontor	421 083	21 054	5,00%	-42 108	378 975
	13 762 873	197 425		-1 063 824	12 699 049
	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivningsprocent</b>	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Mark	144 430				144 430
	144 430				144 430
<b>Taxeringsvärde</b>					
				2004-08-31	2003-08-31
Byggnader				16 828 000	22 865 000
Mark				24 095 000	17 109 000
				40 923 000	39 974 000



## HSB:s Brf Valand 9

Noter		2004-08-31	2003-08-31			
<b>Not 7</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
	Andelar i HSB Stockholm	500	500			
	Fond Handelsbanken (marknadsvärde 325 727)	300 000	300 000			
	Summa anläggningstillgångar	<u>300 500</u>	<u>300 500</u>			
<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Skattekonto	116 533	172 714			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Ekonomiförvaltning	5 569				
	Fakturerade vattenavgifter	19 848				
	Fastighetsförsäkring	7 735				
	Fastighetsskötsel	3 725				
	Kabel-TV	2 690				
	Medlemsavgift Fastigo	2 056				
	Medlemsavgift HSB Stockholm	2 100				
	Ränta fastighetslån	39 707				
	Ränta HSB avräkningskonto	560				
	Upplupna avgifter	<u>1 600</u>				
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 590				
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken - checkkonto	133 170	100 870			
	Handelsbanken - affärskonto	167 419	167 893			
	Handkassa	2 947	2 947			
	Summa kassa och bank	<u>303 536</u>	<u>271 710</u>			
<b>Not 11</b>	<b>Eget kapital</b>					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
	<b>Ingående balans</b>					
	2003-09-01	87 900	3 648 100	186 376	21 028	26 627
	<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>				26 627	-26 627
	<b>Årets resultat</b>					-15 868
	<b>Utgående balans</b>					
	2004-08-31	87 900	3 648 100	186 376	47 655	-15 869

ME



Noter

2004-08-31

2003-08-31

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	2,41%	Rörligt	2 275 000
Stadshypotek	4,81%	2006-03-01	2 262 500
Stadshypotek	5,35%	2005-01-30	2 385 000
Stadshypotek	4,86%	2008-01-30	2 386 044
Summa skulder till kreditinstitut			9 308 544

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen cirka 88 000 per år de kommande fem

**Not 13 Övriga skulder**

Depositioner lokaler	133 170	100 870
----------------------	---------	---------

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	183 788
Ränta fastighetslån	54 235
Arvode BoRevision	5 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 523

Stockholm 15/11 2004

*Handwritten signature: Magnus Eriksson*

*Handwritten signatures: Mikael Ek, BoRevision*

Vår revisionsberättelse har 2004-12-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Handwritten signature: Mikael Ek*

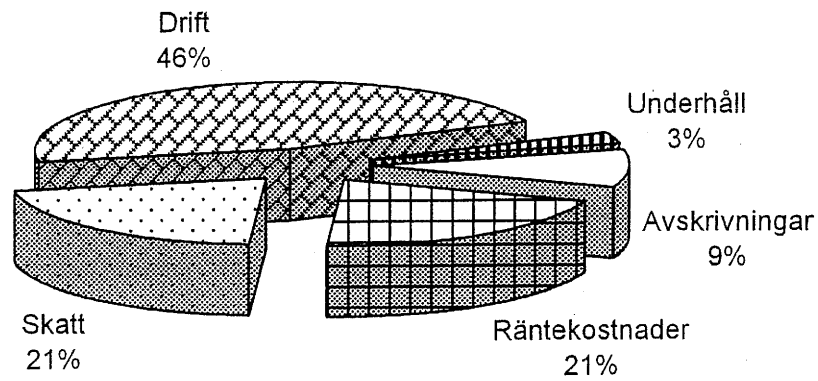
Mikael Ek

.....  
Av föreningen vald revisor

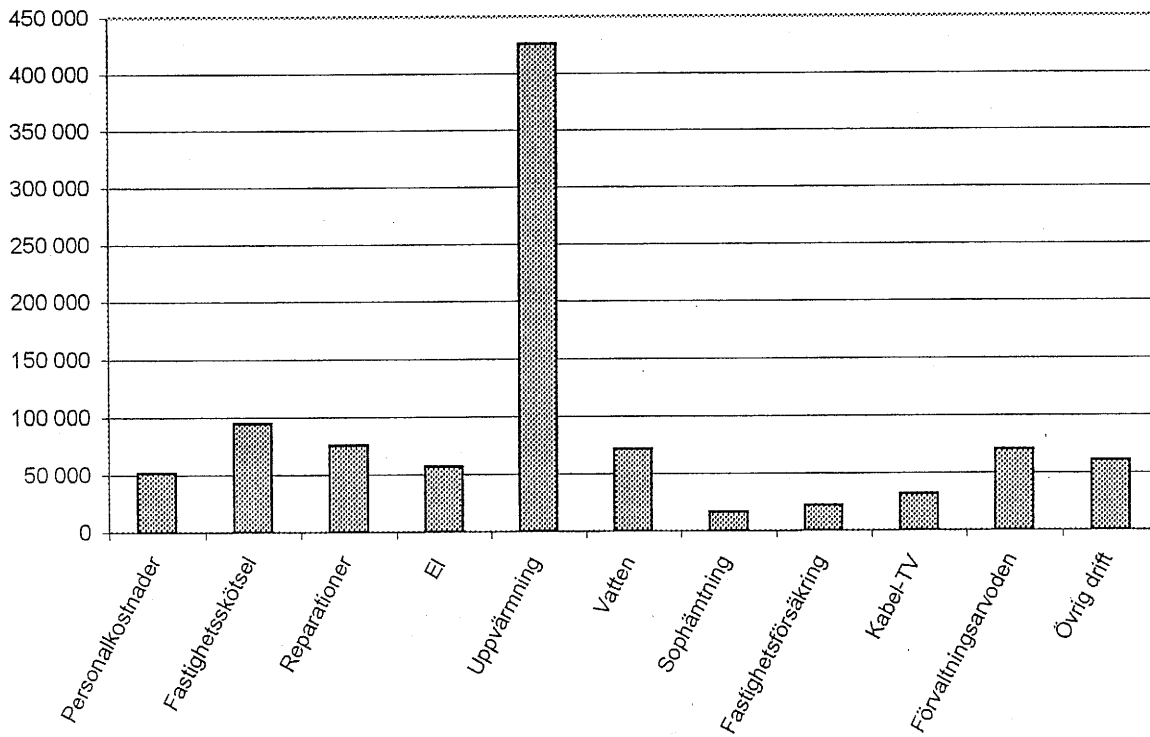
.....  
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Org.nr 702002 - 4514

---

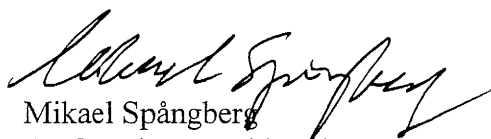
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2003-09-01 – 2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

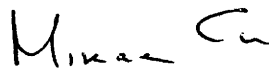
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20/12 2004

  
Mikael Spångberg  
Av föreningen vald revisor

  
Mikael Ek  
BoRevision AB