

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 2004-09-01 tom 2005-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Klas Nordén	ordförande
	Daniel Knutsson	vice ordförande (avgått under året)
	Anton Brink	kassör
	Jonas Persson	sekreterare
	Emilie Karlsmo	ledamot
	Emelie Ahlskog	ledamot
	Paul Panotzki	suppleant
	HSB-representant	Peter Hägglund
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Emelie Ahlskog och Paul Panotzki. Daniel Knutsson har utträtt ur styrelsen under året.

Rätten att vara föreningens firmatecknare har varit styrelsen eller styrelsens ledamöter, två i förening.

Attesträtt har innehaft av Klas Nordén och Anton Brink var för sig.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inger Fredriksson (sammankallande) och Berit Strand.

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 7 februari 2006.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 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 sex lägenhetsöverlåtelse skett.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrningen har under året varierat mellan 5-7 uthyrningar. Skälet till uthyrningarna är studier på annan ort, tillfälligt utlandsboende och "sambo-provboende". Styrelsen har god kontroll på andrahandsuthyrningen och uppdaterar vid varje styrelsemöte listan för andrahandsuthyrningar. Flera andrahandsuthyrningar har under året avslutats genom att lägenheten överlåtits.



Hyseslokaler

För tre av föreningens sex lokaler har överlåtelser skett. Kontraktet med Ciao-Ciao omförhandlades i samband med acceptandet av deras utbyggnad och överlåtelse av grannlokalen (på det nya påbörjade räkenskapsåret har även restaurangen överlåtits till nya ägare samt ytterligare en lokal har överlåtits). Ciao-Ciaos tillbyggnad medför att föreningen numer har fem kommersiella lokaler från tidigare sex.

Problemen med rök/pizzalukt från Ciao-Ciao har åtgärdats genom installation av ytterligare fläktutrustning.

Problemet med lukt från restaurangernas fettavskiljare och annan dålig lukt från kulvertarna orsakad av restaurangerna var under delar av året akut och upptog en stor del av styrelsens arbete. Ett antal åtgärder har vidtagits och förhoppningen är att problemen skall vara avhjälpna när de sista aktiviteterna är slutgiltigt genomförda.

Information

"Information till de boende i brf Valand 9" – föreningens informationshäfte till den som är nyinflyttad - har reviderats och delats ut till nyinflyttade i föreningen och lagts upp på föreningens hemsida.

Ytterligare ett flertal informationsblad har delats ut till medlemmarna, bland annat rörande sophantering och miljöstationer, gårdsstädning (vår och höst), bredbandsinstallation och handdukstorkare. Informationen har även anslagits i tvättstugan och vid portarna.

Styrelsen har under året uppdaterat domänen www.valand9.se där medlemmarna kan hålla löpande kontakt med styrelsen via adressen info@valand9.se.



Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har ombesörjts av SLB.

Under året har rutinen för tidningsåtervinning ändrats och numer sker återvinningen via plastbehållare på gården.

Medlemmarna har två gånger under året getts möjlighet att på gården lämna grovsopor som omhändertagits av SLB. Problemet att vissa medlemmar slarvar med att ställa ut grovsopor och kartonger på gården och i soprummet består och är inte tillfredställande för boendetrivseln. Styrelsen har vid upprepade tillfällen påpekat detta genom information till medlemmarna men utan bestående förbättringar vilket gör att frågan fortfarande diskuteras livligt och tar tid från viktigare uppgifter.

Tidigare problem med stillastående hissar har minskat under året.

Under vinterhalvåret dubblades frekvensen för städningen av våra entréer för att hålla dem i bättre skick.

Ekonomi och förslag till resultatdisposition

Årets redovisade resultat uppgår till -83 997 kr men kassaflödet är positivt (Avskrivningar - 201 482). De två enskilt största anledningarna till det negativa resultatet var en vattenskada hos en av medlemmarna som kostade föreningen 28 213 SEK samt investeringen i nytt ventilationsystem som uppgick till 58 600 SEK. Styrelsen valde att inte periodisera investeringen i ventilationssystemet utan belastar resultatet för 2004/5.

Genom det fortsatta starka kassaflödet har föreningen kunnat amortera 50 000 SEK på ett av lånen samt investerat 100 000 SEK i räntebärande fond hos Handelsbanken. Totalt har föreningen investerat 400 500 SEK i denna fond. Resterande del av kassaflödet har stärkt de likvida medlen som vid bokslutets datum uppgår till 714 707 SEK (687 599 SEK).

Under året har även ytterligare ett av lånen lagts om till rörlig ränta till mycket förmånliga villkor i Nordea. Styrelsens har valt att ha en blandning av både rörliga och bundna lån för att sprida risken.

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

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	18 162:-
Årets resultat	<u>-83 997:-</u>
	-65 835:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0:-
Överföring till yttre fond	50 000:-
Dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>-115 835:-</u>
	-65 835:-

Slutord

Styrelsens förhoppning är att så många som möjligt av medlemmarna kommer på årsstämman för att aktivt medverka i föreningens arbete. Det är viktigt att alla medlemmar engagerar sig i föreningen och medverkar till att öka trivselen i våra fastigheter!

Klas Nordén
ordförande Valand 9



Resultaträkning		04-09 - 05-08	03-09 - 04-08
Nettoomsättning	Not 1	2 023 829	2 094 486
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 080 712	-978 996
Planerat underhåll		0	-56 480
Fastighetsskatt		-223 341	-220 864
Avskrivningar		-201 482	-197 425
Summa fastighetskostnader		<u>-1 505 535</u>	<u>-1 453 765</u>
Bruttoresultat		518 295	640 720
Rörelseresultat		518 295	640 720
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 3	1 160	1 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-360 054</u>	<u>-435 398</u>
Summa finansiella poster		<u>-358 894</u>	<u>-434 232</u>
Resultat efter finansiella kostnader		159 401	206 489
Inkomstskatt		-243 398	-222 357
Årets resultat		-83 997	-15 868



Balansräkning		2005-08-31	2004-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	12 641 997	12 843 479
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 641 997</u>	<u>12 843 479</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	400 500	300 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>400 500</u>	<u>300 500</u>
Summa anläggningstillgångar		13 042 497	13 143 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 947	622
Övriga fordringar	Not 7	33 041	116 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	55 043	85 590
Avräkningskonto HSB Stockholm		475 782	387 010
Summa kortfristiga fordringar		<u>566 813</u>	<u>589 755</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		238 925	300 589
Handkassa		2 947	2 947
Summa kassa och bank		<u>241 872</u>	<u>303 536</u>
Summa omsättningstillgångar		808 684	893 290
Summa tillgångar		13 851 181	14 037 269^{4/8}



Balansräkning	2005-08-31	2004-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Fond för yttre underhåll	200 000	186 376
Summa Bundet eget kapital	<u>3 936 000</u>	<u>3 922 376</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 162	47 655
Årets resultat	-83 997	-15 868
Summa fritt eget kapital	<u>-65 835</u>	<u>31 786</u>
Summa eget kapital	3 870 164	3 954 162
Skulder		
Fond för inre underhåll	46 458	47 984
Skulder till kreditinstitut	Not 10	9 308 544
Leverantörsskulder	64 282	31 799
Skatteskulder	219 714	318 088
Övriga skulder	Not 11	145 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	246 654
Summa skulder	<u>9 981 017</u>	<u>10 083 108</u>
Summa eget kapital och skulder	13 851 181	14 037 269
Poster inom linjen		
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.

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.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	39 400	37 500
Sociala kostnader	11 643	11 218
Summa	<u>51 043</u>	<u>48 718</u>

Revisorer

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

Övriga förtroendevalda/anställda

Övriga personalkostnader	0	250
Summa	<u>0</u>	<u>250</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

54 043 51 968⁴



HSB:s Brf Valand 9

Noter		2005-08-31	2004-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 392 648	1 392 648
	Hyror	576 570	608 904
	Övriga intäkter	86 147	94 923
	Brutto	<u>2 055 365</u>	<u>2 096 475</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-29 546	0
	Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
	Nettoomsättning	<u>2 023 829</u>	<u>2 094 486</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	54 043	51 968
	Fastighetskötsel och städ	123 657	94 904
	Reparationer	125 159	75 557
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	46 159	56 948
	Uppvärmning	452 094	425 904
	Vatten	69 767	71 491
	Sophämtning	20 018	16 394
	Fastighetsförsäkring	20 111	22 196
	Kabel-TV	33 661	32 117
	Övriga avgifter	0	3 494
	Förvaltningsarvoden	75 182	70 494
	Övrig drift	60 861	57 529
	Summa drift och löpande underhåll	<u>1 080 712</u>	<u>978 996</u>
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	1 070	909
	Övriga ränteintäkter	90	257
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>1 160</u>	<u>1 166</u>
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	360 054	434 154
	Räntekostnader övriga	0	1 244
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>360 054</u>	<u>435 398</u>



Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	5 795 801	56 219	Enligt plan	-481 099	5 314 702
Ombyggnad vind	7 322 652	100 000	1,30%	-600 000	6 722 652
Radiatorer	82 387	8 239	10,00%	-41 195	41 192
Expansionskärl	76 250	7 625	10,00%	-38 125	38 125
Tryckpump	45 950	4 595	10,00%	-22 975	22 975
Regler-central	18 750	3 750	20,00%	-18 750	0
Bastu,tvätt,kontor	421 083	21 054	5,00%	-63 162	357 921
	<u>13 762 873</u>	<u>201 482</u>		<u>-1 265 306</u>	<u>12 497 567</u>

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	144 430				144 430
	<u>144 430</u>				<u>144 430</u>

Taxeringsvärde

	2005-08-31	2004-08-31
Byggnader	16 828 000	16 828 000
Mark	24 095 000	24 095 000
	<u>40 923 000</u>	<u>40 923 000</u>

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Fond Handelsbanken (marknadsvärde 433 369)	400 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>400 500</u>	<u>300 500</u>

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	33 041	116 533
Summa övriga fordringar	<u>33 041</u>	<u>116 533</u>



Noter

2005-08-31

2004-08-31

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel	3 855
Kabel TV	2 704
Personal administration	1 099
Ekonomiförvaltning	5 897
Fastighetsförsäkring	6 188
Medlemsavgift HSB	2 766
Avräkningskonto HSB	703
Ränta Checkkonto HSB	273
Ränta fastighetslån	10 208
Fakturering vatten förbrukning	21 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 043

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2004-09-01	87 900	3 648 100	186 376	47 654	-15 868
Disposition enl. stämmobeslut			13 624	-29 492	15 868
Årets resultat					-83 997
Utgående balans					
2005-08-31	87 900	3 648 100	200 000	18 162	-83 997

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låncinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	1,90%	Rörligt	2 275 000
Nordea	1,82%	Rörligt	2 212 500
Stadshypotek	4,81%	2006-03-01	2 385 000
Stadshypotek	4,81%	2008-01-30	2 386 044
Summa skulder till kreditinstitut			9 258 544

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen cirka 50 kkr per år de kommande fem

Not 11 Övriga skulder

Depositioner lokaler	145 365	133 170 _y
----------------------	---------	----------------------



HSB:s Brf Valand 9

Noter

2005-08-31

2004-08-31

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	187 209
	Ränta fastighetslån	50 665
	Arvode BoRevision	6 000
	Medlemsavgift Fastigo	2 780
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>246 654</u>

Stockholm

2005-12-19

Anton Brink

Klas Nordén

Jonas Persson

Emelie Ahlskag

Emilie Karlsmo

PAUL PAWLITZKI

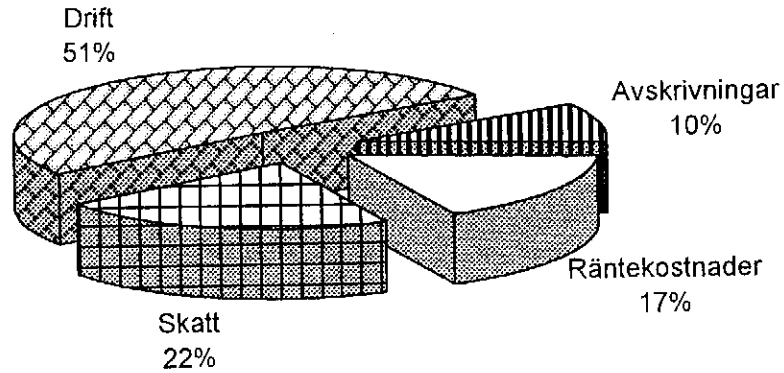
Vår revisionsberättelse har 2006-01-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

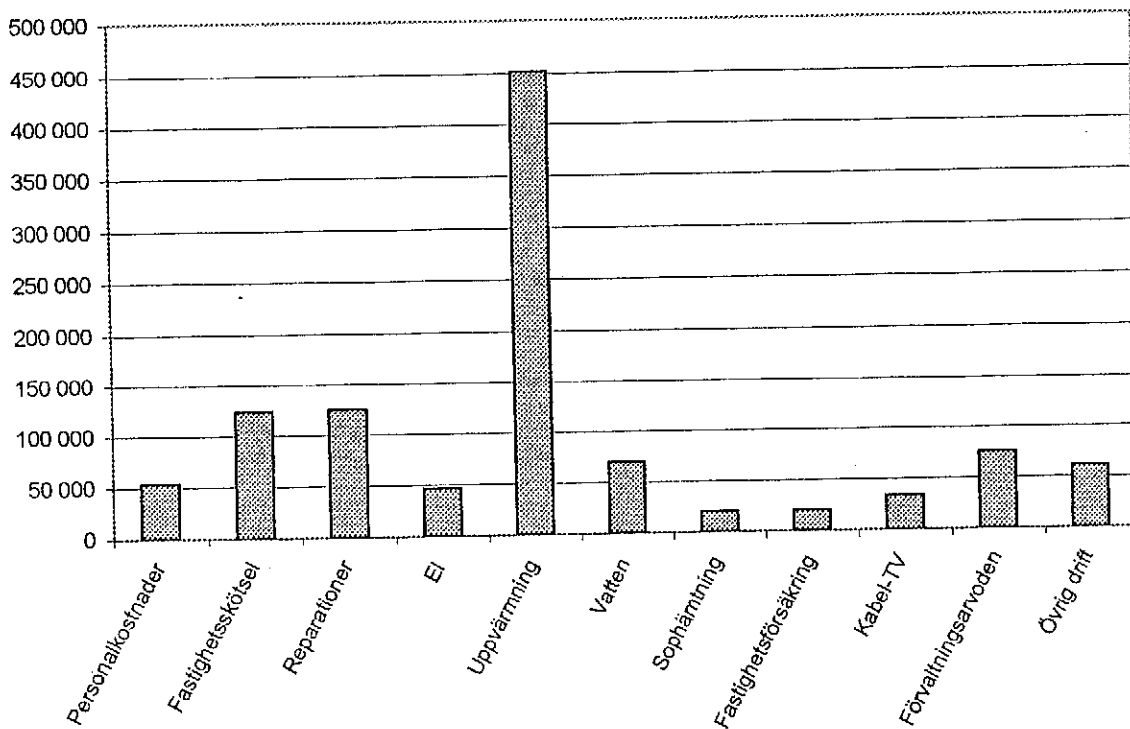
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Org.nr 702 002 - 4514

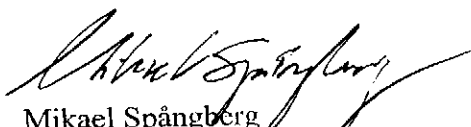
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2004-09-01 – 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 felaktigheter. 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 10/1 2006


Mikael Spångberg
Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

Motion till Valand 9:s årsstämma 2006

angående tillsättandet av en arbetsgrupp för planering av gården med sopotrymmen för både de boende och restauranger samt planering av cykel- och barnvagnsförråd.

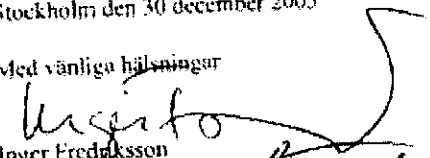
Vår innergård har alltmer börjat inta karaktären av en sopig bakgård: där står cyklar huller om huller (idag den 30 december närmare bestämt 18 st) eftersom ställen inte räcker till, större pappkartonger ligger och skräpar, tunnorna för papperförvaring är mot periodens slut överfulla och papper ställs ofta utanför, restaurangernas sopotrymmen ser ut som provisorier, en solkad, typ kommunal, sandlåda har ställts dit, tomma blomkrukor står kvar. Utanför våra sopotunnor ligger ständigt skräp som någon dumpat. Så har det sett ut mer eller mindre hela hösten.

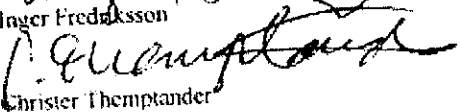
Styrelsen har tagit ett lovligt initiativ genom den (odaterade) skrivelse som delades ut till alla boende angående allas ansvar. Vi tror dock att det behövs ett övergripande och mer offensivt agerande. Föreningen måste planera hela gårdens utformning och förvaring av cyklar och barnvagnar, som sannolikt kommer att bli fler. I cykelutrymmet fanns samma dag som ovan ett drygt 30-tal cyklar på golvet plus ett stort antal upphängda, några barnvagnar och en rullator. Något måste snarast göras för att få en effektivare förvaring av cyklar som inte används eller att utöka utrymmet, något som tidigare diskuterats.

För att få igång en upprustning av gården och aktivera medlemmarna föreslår vi att styrelsen snarast tillsätter en arbetsgrupp som får till uppdrag att under våren, senast i april 2006, komma med förslag till förbättringar och ombyggnader. Gruppen måste få resurser att därvidlag rådfråga och diskutera med professionella personer. Planerna ska föreläggas de boende vid ett extra möte.

Stockholm den 30 december 2005

Med vänliga hälsningar


Inger Fredriksson


Christer Thempander

Varadisplan 1
113 31 Stockholm