

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 2005-09-01 tom 2006-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Klas Nordén	ordförande
	Anton Brink	kassör
	Jonas Persson	sekreterare
	Emilie Karlsmo	ledamot
	Thomas Karlsson	ledamot
	Pernilla Björk	ledamot
	Per Borgersen	suppleant
	HSB-representant	Peter Hägglund
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

Pernilla Björk begärde omgående utträde ur styrelsen av privata skäl och Per Borgersen har ersatt henne under hela året. I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Klas Nordén, Anton Brink, Jonas Persson och Emilie Karlsmo. Thomas Karlsson har flyttat från föreningen och kommer även han att utträda.

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

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Paul Panotzki.

Valand 9

Bostadsrättsföreningen Valand 9 bildades den 10 juni 1925 och registrerades hos länsstyrelsen den 27 juni 1925. Föreningen bestående av 81 medlemmar, varav 18 är samägare. Föreningen äger och förvaltar kvarteret Valand 9. Samtliga 63 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Ordinarie föreningsstämma hålls den 5:e februari 2007.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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 tretton lägenhetsöverlåtelse skett, i jämförelse med sex året innan.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrningen har under året varierat mellan två till sju 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.

Hyreslokaler

För fyra av föreningens fem lokaler har överlåtelse skett. Den femte lokalen har kontraktet omförhandlats med. Ett sammanhållande dokument har upprättats för lokalerna och hyrestiden har harmoniserats mellan lokalerna genom att kontrakten omförhandlats för att underlätta administrationen av exempelvis datum för hyresökningar (baserat på indexering). Hanteringen av hyreslokaler har därmed tagit mer tid i anspråk i år än tidigare och förväntas minska avsevärt nästa år.

Ciao-Ciao har under året byggt ett nytt soprum på gården. Initiala problem med fimpar och spill vid ingången och på gården har förbättrats men har krävt kontinuerliga påminnelser och krav på extra städning av personalen. Problemen med röklukt från Ciao-Ciaus sedan deras öppnande avhjälptes slutligen genom en komplettering av skorstenskanalen. Problemet med lukt från restaurangernas fettavskiljare och annan dålig lukt från kulvertarna (på Vanadisplan 1) orsakad av restaurangerna fortsatte vara en kritisk fråga under hösten 2005. Detta är dock åtgärdat sedan rutinerna vid tömning av fettavskiljarna har förbättrats och sedan en felaktig och läckande röranslutning i kulverten under Ciao-Ciao upptäckts och lagats.

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 och gårdsstädning (vår och höst). 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 Fastighetsskötarna.

Medlemmarna har två gånger under året getts möjlighet att lämna grovsopor på gården. Problemet med att vissa medlemmar slarvar med att ställa ut grovsopor och kartonger på gården och i soprummet har delvis förbättrats under året, antagligen eftersom alla numera känner till de återkommande höst- och vårstädningarna då grovsopor kan lämnas på gården. Problem med stillastående hissar är fortfarande en onödigt hög kostnad för föreningen. Att investera bort problemet har undersökts men skulle innebära alltför stora kostnader. 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 -929 kr. Intäkter och kostnader låg i stort sett i enligt med budget med undantag för fortsatt ökade kostnader för uppvärmning. Dessutom drog föreningen på sig högre kostnader än beräknat på grund av snöröjning.

Det fortsatta starka kassaflödet har ytterligare stärkt de likvida medlen som vid boksluts datumet uppgår till 925 364 kr vilket är 207 710 kr mer än föregående år. Föreningen har dessutom 400 500 kr placerade i räntefonder hos Handelsbanken.

Föreningens har drygt 9.2 miljoner belånat i fastigheten. Styrelsen har valt att lägga den större delen av detta belopp 74% med rörlig ränta. Bakgrunden till det beslutet var den relativt låga belåningsgraden (2652 SEK per kvadratmeter fastighetsyta) samt det gynnsamma ränteläget.

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

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	-115 835:-
Årets resultat	<u>- 929:-</u>
	-116 765:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0:-
Överföring till yttre fond	50 000:-
Dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>-166 765:-</u>
	-116 765:- ^{ty}

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 trivseln i våra fastigheter!

Klas Nordén
ordförande Valand 9



Resultaträkning		05-09 - 06-08	04-09 - 05-08
Nettoomsättning	Not 1	2 134 858	2 023 829
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 154 264	-1 080 712
Fastighetsskatt		-227 003	-223 341
Avskrivningar		-202 369	-201 482
Summa fastighetskostnader		<u>-1 583 636</u>	<u>-1 505 535</u>
Bruttoresultat		551 222	518 295
Rörelseresultat		551 222	518 295
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	1 942	1 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-291 343	-360 054
Summa finansiella poster		<u>-289 401</u>	<u>-358 894</u>
Resultat efter finansiella kostnader		261 821	159 401
Inkomstskatt		-262 750	-243 398
Årets resultat		-929	-83 997_{iv}



Balansräkning		2006-08-31	2005-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	12 439 628	12 641 997
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 439 628</u>	<u>12 641 997</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	400 500	400 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>400 500</u>	<u>400 500</u>
Summa anläggningstillgångar		12 840 128	13 042 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 124	2 947
Övriga fordringar	Not 7	1 889	33 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	55 430	55 043
Avräkningskonto HSB Stockholm		682 946	475 782
Summa kortfristiga fordringar		<u>742 389</u>	<u>566 813</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handelsbanken		239 471	238 925
Handkassa		2 947	2 947
Summa kassa och bank		<u>242 418</u>	<u>241 872</u>
Summa omsättningstillgångar		984 807	808 684
Summa tillgångar		13 824 935	13 851 181_γ



Balansräkning		2006-08-31	2005-08-31
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		250 000	200 000
Summa Bundet eget kapital		3 986 000	3 936 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-115 835	18 162
Årets resultat		-929	-83 997
Summa fritt eget kapital		-116 765	-65 835
Summa eget kapital		3 869 235	3 870 164
Skulder			
Fond för inre underhåll		46 104	46 458
Skulder till kreditinstitut	Not 10	9 221 044	9 258 544
Leverantörsskulder		31 943	64 282
Skatteskulder		193 487	219 714
Övriga skulder	Not 11	145 365	145 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	317 757	246 654
Summa skulder		9 955 700	9 981 017
Summa eget kapital och skulder		13 824 935	13 851 181
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 och bokföringsnämndens allmänna råd.

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 5-10% per år.

Fond för yttre underhåll

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

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	39 400
Sociala kostnader	13 000	11 643
Summa	<u>52 400</u>	<u>51 043</u>

Revisorer

Föreningsvald	3 000	3 000
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och	55 400	54 043

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	1 392 648	1 392 648
Hyrer	649 930	576 570
Övriga intäkter	111 269	86 147
Brutto	<u>2 153 847</u>	<u>2 055 365</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 000	-29 546
Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
Nettoomsättning	<u>2 134 858</u>	<u>2 023 829</u>



Noter 2006-08-31 2005-08-31

Not 2	Drift		
	Personalkostnader	55 400	54 043
	Fastighetsskötsel och städ	174 352	123 657
	Reparationer	115 245	125 159
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	58 993	46 159
	Uppvärmning	468 753	452 094
	Vatten	75 408	69 767
	Sophämtning	30 002	20 018
	Fastighetsförsäkring	17 859	26 299
	Kabel-TV	32 583	27 473
	Förvaltningsarvoden	76 395	75 182
	Övrig drift	49 274	60 861
	Summa drift	1 154 264	1 080 712

Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	1 291	1 070
	Övriga ränteintäkter	651	90
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 942	1 160

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	291 343	360 054
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	291 343	360 054

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2006-08-31
Byggnad	5 795 801	60 856	Enligt plan	-541 955	5 253 846
Ombyggnad vid	7 322 652	100 000	1,30%	-700 000	6 622 652
Radiatorer	82 387	8 239	10,00%	-49 434	32 953
Expansionskärl	76 250	7 625	10,00%	-45 750	30 500
Tryckpump	45 950	4 595	10,00%	-27 570	18 380
Bastu,tvätt,kontor	421 083	21 054	5,00%	-84 216	336 867
Regler-centrl	18 750	0		-18 750	0
	13 762 873	202 369		-1 467 675	12 295 198

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2006-08-31
Mark	144 430				144 430
	144 430				144 430 _{if}



Taxeringsvärde

	2006-08-31	2005-08-31
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
Fond Handelsbanken (marknadsvärde 440 386)	400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>400 500</u>

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	1 889
Summa övriga fordringar	<u>1 889</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsägarna	1 390
Ekonomiförvaltning	5 926
Personal administration	1 105
Medlemsavgift HSB Stockholm	2 766
Com Hem	2 720
Fastighetsförsäkring	5 853
Ränta avräkningskonto HSB	889
Ränta checkkonto Handelsbanken	399
Fakturering vatten förbrukning	34 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>55 448</u>

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-	Underhålls-	Balanserat	Årets resultat
Ingående balans					
2005-09-01	87 900	3 648 100	200 000	18 162	-83 997
Disposition enl. stämmobeslut			50 000	97 673	83 997
Årets resultat					-929
Utgående balans					
2006-08-31	87 900	3 648 100	250 000	115 835	-929 _{ly}



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	2,49%	rörligt	2 275 000
Nordea	2,49%	rörligt	2 175 000
Nordea	2,49%	rörligt	2 385 000
Stadshypotek	4,86%	2008-01-30	2 386 044
Summa skulder till kreditinstitut			9 221 044

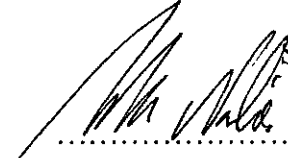
Nuvarande lån är amorteringsfria.

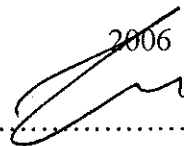
Not 11 Övriga skulder

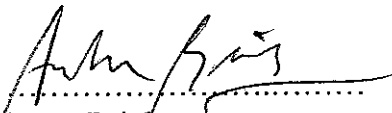
Depositioner lokaler	145 365
Summa övriga skulder	145 365

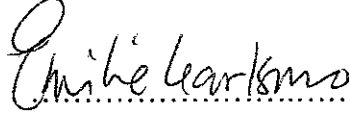
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

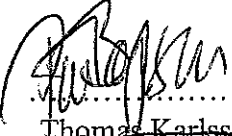
Förskottsbetalda avgifter och hyror	179 479
Ränta fastighetslån	34 035
Fjärrvärme	17 618
Fastighetsel	5 872
Renhållningsverket	8 661
Stockholm Vatten	10 692
Arvode BoRevisien AB	6 000
Arvode fötroendevalda	42 400
Upplupna sociala kostnader	13 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317 757

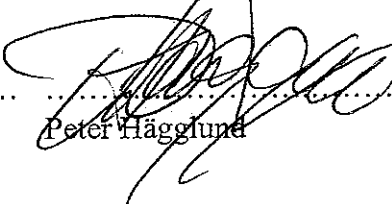

 Stockholm
 Klas Nordén

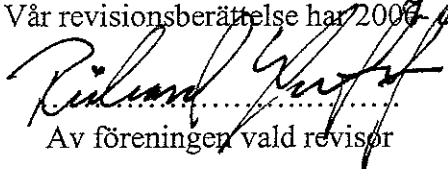

 2006
 Jonas Persson

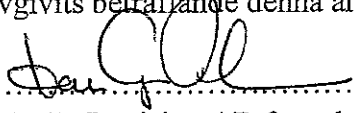

 Anton Brink


 Emelie Karlsmo


 Thomas Karlsson
 PÅR BÖRBERSEN

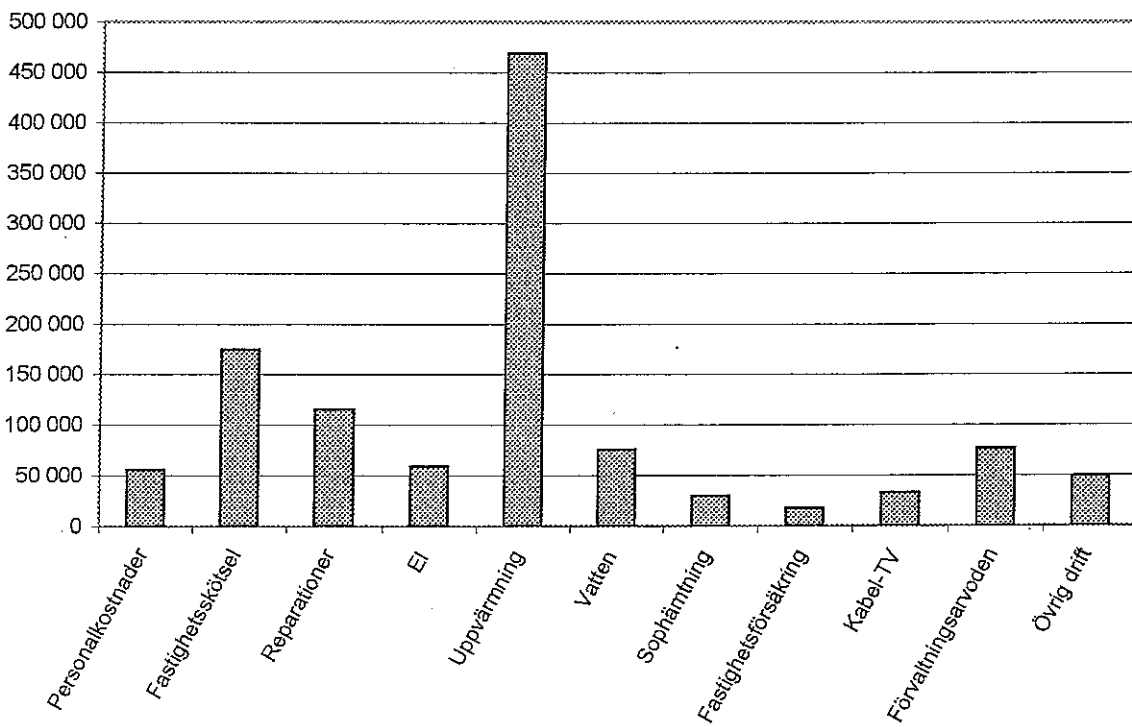

 Peter Hägglund

Vår revisionsberättelse har 2006-02-08

 Av föreningen vald revisor
 Rickard Ydrenäs

avgivits beträffande denna årsredovisning

 Av BoRevision AB förordnad revisor
 Lars-Göran Petersson



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Organisationsnummer 702002-4514

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2005-09-01 – 2006-08-31.

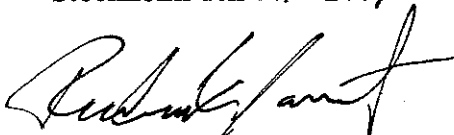
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

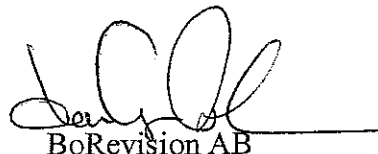
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 8/11 2007



Av föreningen vald revisor
Rickard Ydrenäs



BoRevision AB

Lars Göran Persson