

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 2006-09-01 tom 2007-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Kerstin Woisin	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Göran Gräslund	sekreterare
	Per Borgersen	ledamot
	Hans Winnerhagen	ledamot
	Björn Rothpfeffer	ledamot
	Göran Hellman	suppleant
	HSB-representant	Peter Hägglund
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

Vid föregående årsmöte utsågs sex nya medlemmar till styrelsen.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Per Borgersen, Göran Hellman och Hans Winnerhagen. Rätten att vara föreningens firmatecknare har varit styrelsen eller styrelsens ledamöter, två i förening.

Attesträtt har innehafts av Kerstin Woisin och Tommy Radesäter var för sig.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tom Eriksson.

Valand 9

Bostadsrättsföreningen Valand 9 bildades den 10 juni 1925 och registrerades hos länsstyrelsen den 27 juni 1925. Föreningen består av 83 medlemmar. Föreningen äger och förvaltar kvarteret Valand 9. Samtliga 63 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Ordinarie föreningsstämma hålls den 4:e februari 2008.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit, förutom det konstituerade mötet, 8 protokollförda sammanträden, och haft många mejlkontakter rörande föreningens angelägenheter.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften sänktes den 1 april med 10 %.

Överlåtelse

Under året har tolv lägenhetsöverlåtelse skett varav nio lägenheter sålts och tre överförts genom gåvobrev. Året innan var det tretton lägenhetsöverlåtelse.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrningen har under året varierat mellan tre och sju. Skälen till andrahandsuthyrningarna är studier och arbete på annan ort, tillfälligt utlandsboende och "sambo-provboende". Styrelsen har god kontroll på andrahandsuthyrningen och uppdaterar vid varje styrelsemöte listan för andrahandsuthyrningar.

Hyreslokaler

Föreningen har fem lokaler som hyrs ut. Inga överlåtelse har skett under året. Problemet med lukt orsakad av restaurangerna har återigen aktualiserats på Vandisplan 1. Ciao-Ciao har installerat air-condition. Restaurang Vanadis kommer att restaurera och beräknas vara klara i mitten av januari. Fönsterblecket gjort av koppar har stulits vid lokalen Hälsingegatan 37 och kommer att ersättas med vanlig plåt.

Information

"Information till de boende i brf Valand 9" – föreningens informationshäfte till den som är nyinflyttad – finns på föreningens hemsida.

Information angående gårdsstädning och grovsophämtning (vår) har anslagits vid portarna, i hissarna och i tvättstugan.

Information angående installation av takvärmearläggningen har anslagits vid portarna.

Medlemmarna kan hålla kontakt med styrelsen via adressen info@valand9.se

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel har skötts av Fastighetsägarna.

Medlemmarna har en gång på våren haft möjlighet att lämna grovsopor på gården. Styrelsen gjorde bedömningen att eftersom Miljöstationen vid Vanadisberget finns skulle det räcka med grovsophämtning en gång per år. Problemet med att vissa medlemmar ställer ut grovsopor och kartonger på gården och i soprummet kan tyda på att vi även bör ha en grovsophämtning på hösten. All extra sophämtning debiteras föreningen dvs. alla medlemmar.

Den stora investeringen under året har varit installation av elvärmekabel på taket. Under året har styrelsen även beslutat att låta HSB ta fram en underhållsplan. Detta arbete inleds i början på 2008.

Motionen som inkom till föregående stämma angående en översyn av torkmöjligheterna i tvättstugan har resulterat i ändrade torktider.

aw

Ekonomi och förslag på resultatdisposition

Årets uppvisade resultat uppgår till – 60,331 kr. Intäkter och kostnader låg i stort sett i enlighet med budget.

Föreningen har nu 8.4 mkr belånat i fastigheten. Av dessa är ca 2.4 mkr placerade med bunden ränta och ska omförhandlas i januari 2008. Även övriga lån är placerade med bunden ränta.

Den stora ökningen av inkomstskatten, 366 663 kr jämfört med 262 750 kr året innan, drog dock ned resultatet.

Under året har föreningens långfristiga skulder minskat med 800 000 kr vilket finansierats bl.a. med försäljning av ränteplacerade medel.

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

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	-166 765:-
Årets resultat	<u>- 60 331:-</u>
	-227 096:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0: -
Överföring till yttre fond	50 000:-
Dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>-277 096:-</u>
	-227 096:-

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.



Kerstin Woisin
ordförande Brf Valand 9.

aw



Resultaträkning		06-09 - 07-08	05-09 - 06-08
Nettoomsättning	Not 1	2 073 617	2 134 858
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 075 596	-1 154 264
Fastighetsskatt		-212 021	-227 003
Avskrivningar		-207 006	-202 369
Summa fastighetskostnader		<u>-1 494 623</u>	<u>-1 583 636</u>
Bruttoresultat		578 994	551 222
Rörelseresultat		578 994	551 222
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	47 458	1 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-320 120</u>	<u>-291 343</u>
Summa finansiella poster		-272 663	-289 401
Resultat efter finansiella kostnader		306 332	261 821
Inkomstskatt		-366 663	-262 750
Årets resultat		-60 331	-929

**Balansräkning**

2007-08-31

2006-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	12 232 622	12 439 628
Inventarier	Not 5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 232 622</u>	<u>12 439 628</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	400 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>400 500</u>

Summa anläggningstillgångar**12 233 122****12 840 128****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 147	2 124
Övriga fordringar	Not 7	1 994	1 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	42 777	55 430
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>679 695</u>	<u>682 946</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>726 613</u>	<u>742 389</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Handkassa		2 947	2 947
Bank		<u>65 171</u>	<u>239 471</u>
Summa kassa och bank		<u>68 118</u>	<u>242 418</u>

Summa omsättningstillgångar**794 731****984 807****Summa tillgångar****13 027 853****13 824 935**

**Balansräkning**

2007-08-31

2006-08-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Fond för yttre underhåll	300 000	250 000
Summa Bundet eget kapital	4 036 000	3 986 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-166 765	-115 835
Årets resultat	-60 331	-929
Summa fritt eget kapital	-227 096	-116 765

Summa eget kapital**3 808 904****3 869 235****Skulder**

Fond för inre underhåll	46 893	46 104
Skulder till kreditinstitut	Not 10	8 421 044
Leverantörsskulder	66 046	31 943
Skatteskulder	291 528	193 487
Övriga skulder	Not 11	175 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	217 449
Summa skulder	9 218 950	9 955 700

Summa eget kapital och skulder**13 027 853****13 824 935****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 280 000	12 280 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Kassaflödesanalys	2007-08-31	2006-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	306 332	261 821
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	207 006	202 369
Inkomstskatt	-366 663	-262 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 675	201 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	12 525	31 588
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	63 250	12 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 450	245 211
Investeringsverksamheten		
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	400 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	400 000	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-37 500
Årets kassaflöde	-177 550	207 711
Likvida medel vid årets början	925 364	717 654
Likvida medel vid årets slut	747 813	925 364



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. För övriga anläggningar sker avskrivning 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).
Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

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

**Anställda**

Föreningen har inga anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	39 000	39 400
Sociala kostnader	9 891	13 000
Summa	<u>48 891</u>	<u>52 400</u>

Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

51 891 55 400

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 334 558	1 392 648
Hyror	655 847	632 930
Övriga intäkter	98 799	111 269
Brutto	<u>2 089 204</u>	<u>2 136 847</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 598	0
Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
Nettoomsättning	<u>2 073 617</u>	<u>2 134 858</u>

Not 2 Drift

Personalkostnader	51 891	55 400
Fastighetskötsel och städ	152 955	174 352
Reparationer	101 791	115 245
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	55 979	58 993
Uppvärmning	431 357	468 753
Vatten	53 011	75 408
Sophämtning	35 468	30 002
Fastighetsförsäkring	17 540	17 859
Kabel-TV	32 925	32 583
Förvaltningsarvoden	76 537	76 395
Övrig drift	66 142	49 274
Summa drift	<u>1 075 596</u>	<u>1 154 264</u>



Noter 2007-08-31 2006-08-31

Not 3 Rän-teintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	5 145	1 291
Specialinlåning	0	0
Övriga ränteintäkter	42 313	651
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	47 458	1 942

Not 4 Rän-tekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	320 105	291 343
Räntekostnader övriga	15	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	320 120	291 343

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	5 795 801	65 493	Enligt plan	-607 448	5 188 353
Ombyggnad vind	7 322 652	100 000	1,30%	-800 000	6 522 652
Radiatorer	82 387	8 239	10,00%	-57 673	24 714
Expansionskärl	76 250	7 625	10,00%	-53 375	22 875
Tryckpump	45 950	4 595	10,00%	-32 165	13 785
Bastu,tvätt,kontor	421 083	21 054	5,00%	-105 270	315 813
Regler-centrl	18 750	0		-18 750	0
Övr. ombyggnad	192 736	0		-192 736	0
	13 955 609	207 006		-1 867 417	12 088 192

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	144 430				144 430
	144 430				144 430

Taxeringsvärde

	2007-08-31	2006-08-31
Byggnader	24 330 000	16 828 000
Mark	28 413 000	24 095 000
	52 743 000	40 923 000

Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Inventarier	72 750			-72 750	0
	72 750				0

Cell



HSB:s Brf Valand 9

Not 6	Finansiella anläggningstillgångar	
	Andelar i HSB Stockholm	500
Not 7	Övriga fordringar	
	Skattekonto	1 994
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	HSB Stockholm, ekonomiförvaltning	6 000
	Trafikkontoret, sophämtning	1 800
	Medlemsavgifter HSB	2 800
	Fastighetsförsäkring	5 800
	Com Hem, kabel TV	2 800
	Hissen AB, serv avtal	2 250
	Upplupen ränta	4 327
	Vattenleveranser	17 000
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>42 777</u>

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-09-01	87 900	3 648 100	250 000	-115 835	-929
Disposition enl. stämmobeslut			50 000	-50 929	929
Årets resultat					-60 331
Utgående balans					
2007-08-31	87 900	3 648 100	300 000	-166 764	-60 331

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	3,76%	rörligt	2 275 000
Nordea	3,76%	rörligt	2 175 000
Nordea	3,76%	rörligt	1 585 000
Stadshypotek	4,86%	2008-01-30	2 386 044
Summa skulder till kreditinstitut			<u>8 421 044</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen 0 kr per år de kommande fem åren.

Not 11 Övriga skulder

Depositioner lokaler	149 253
Moms	26 737
Summa övriga skulder	<u>175 990</u>



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	170 182
Räntekostnad, fastighetslån	35 267
Bo Revision AB	6 000
Stockholm Vatten	6 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>217 449</u>

Stockholm 17/12 2007

Kerstin Woisin

Lars Göran Gräslund

Tommy Radesäter

Björn Rothpfeffer

Hans Winnerhagen

Peter Hägglund

Göran Hellman 17/12

Pär Borgersen

Vår revisionsberättelse har ~~2007-~~²⁰⁰⁸⁻⁰¹⁻¹⁴

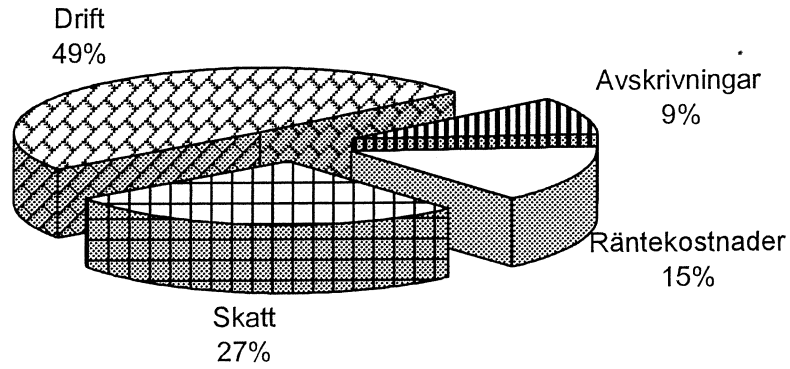
avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Rickard Ydrenäs

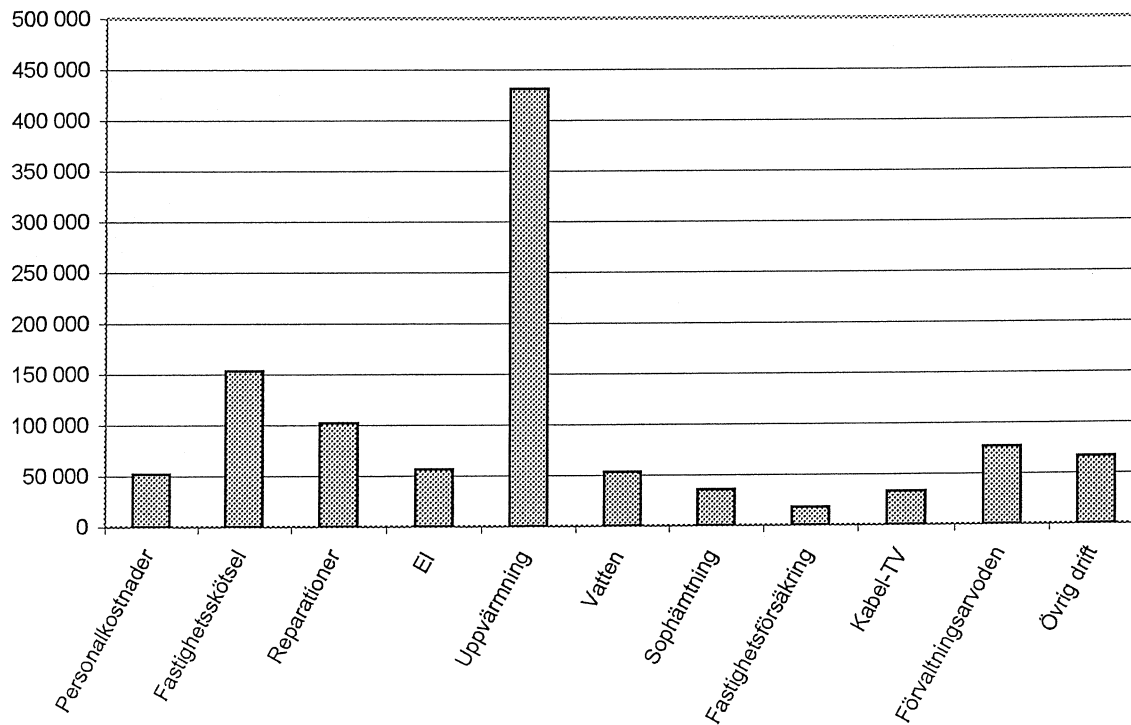
Av BoRevision AB förordnad revisor
Eva Wedberg



Totala kostnader



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 2006-09-01 – 2007-08-31.

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 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 2/12 2007



Av föreningen vald revisor
Rickard Ydrenäs



BoRevision AB
Eva Wedberg

2008-01-14