

Styrelsen för HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Org.nr: 702002-4514

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2007-09-01 - 2008-08-31

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 2007-09-01 tom 2008-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Kerstin Woisin	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Göran Gräslund	sekreterare
	Carl Axberg	ledamot
	Marcus Dahlgren	ledamot
	Björn Rothpfeffer	ledamot
	Pontus Jacobsson	suppleant
	HSB-representant	Peter Hägglund
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

Vid föregående årsmöte utsågs tre nya medlemmar till styrelsen.
Attesträtt har innehafts av Kerstin Woisin och Tommy Radesäter var för sig.
Pontus Jacobsson har flyttat under året och Björn Rothpfeffer studerar på annan ort.

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 och Daniel Karlberg.

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 25:e februari 2009.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit, förutom det konstituerande mötet, 9 protokollförda sammanträden, och haft många mejlkontakter rörande föreningens angelägenheter.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften och hyror har varit oförändrade.

Överlåtelse

Under året har nio lägenhetsöverlåtelse skett varav åtta lägenheter sålts och en överförs genom gåvobrev. Året innan var det tolv lägenhetsöverlåtelse.

Andrahandsuthyrning

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

Hyseslokaler

Föreningen har fem lokaler som hyrs ut. Inga överlåtelse har skett under året. Arbetet med brister i ventilationen utreds av auktoriserad konsult. Restaurang Vanadis har restaurerat.

Information

Styrelsen har infört och anslagit två "Nyhetsbrev" under våren på föreningens anslagstavlor. "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 takvärmeanläggningen har anslagits vid portarna. Medlemmarna kan hålla kontakt med styrelsen via adressen

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har skötts av Fastighetsägarna.

Medlemmarna har en gång på våren haft möjlighet att lämna grovsopor på gården. Problemet med att vissa medlemmar ställer ut grovsopor och kartonger på gården kvarstår. All extra sophämtning debiteras föreningen dvs. alla medlemmar.

Den stora investeringen under året har varit installation av elvärmekabel på taket, ommålning av plåttaket mot gårdssidan samt montering av nya snörasskydd. Under året har styrelsen även beslutat att låta HSB ta fram en underhållsplan. Detta arbete inleddes i början på 2008.

Ekonomi och förslag på resultatdisposition

Föreningen har under räkenskapsåret 2007/08 haft en god ekonomi där intäkter och utgifter i allt väsentligt följt budget. Förra årets underskott på - 60 331 kr har förbytt i ett positivt resultat på + 192 189 kr. I första hand beror resultatet på sänkningen av fastighetsskatten som slog igenom under året men våra utgifter för underhåll av bland annat hiss och snöröjning har också varit något lägre än vanligt.

Föreningen har under året investerat i ommålning av plåttaket mot gårdssidan, montering av nya snörasskydd samt installation av värmekabel i takränna och stuprännor. Vi hoppas att investeringen i värmekabeln ska minska bekymren med snöröjning och stora istappar.

Ett av föreningens lån har satts om under året. Vi har nu alla lån (totalt 8.4 mkr) placerade på Nordea och till rörlig ränta.

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

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	-277 096:-
Årets resultat	<u>192 189:-</u>
	- 84 907:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	8 000: -
Överföring till yttre fond	50 000:-
Dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>-142 907:-</u>
	- 84 907:-

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.

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Resultaträkning		2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 013 204	2 073 617
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 051 455	-1 075 596
Planerat Underhåll		-8 000	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-157 429	-212 021
Avskrivningar	Not 3	-216 631	-207 006
Summa fastighetskostnader		<u>-1 433 515</u>	<u>-1 494 623</u>
Rörelseresultat		579 689	578 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 703	47 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-395 265	-320 120
Summa finansiella poster		<u>-384 562</u>	<u>-272 663</u>
Resultat efter finansiella kostnader		195 127	306 332
Inkomstskatt		-2 938	-366 663
Årets resultat		192 189	-60 331

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Balansräkning		2008-08-31	2007-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	12 040 431	12 088 192
Mark och markanläggningar	Not 7	144 430	144 430
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	37 369	0
		<u>12 222 230</u>	<u>12 232 622</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 222 730</u>	<u>12 233 122</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 139	2 147
Avräkningskonto HSB Stockholm		791 777	679 695
Övriga fordringar	Not 10	2 419	1 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	44 042	42 777
		<u>839 377</u>	<u>726 613</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 947	
Bank		65 261	68 118
		<u>68 208</u>	<u>68 118</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>907 585</u>	<u>794 731</u>
Summa tillgångar		<u>13 130 315</u>	<u>13 027 853</u>

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Balansräkning		2008-08-31	2007-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Insatser		87 900	87 900
Upplåtelseavgifter		3 648 100	3 648 100
Underhållsfond		350 000	300 000
		<u>4 086 000</u>	<u>4 036 000</u>
Balanserat resultat		-277 096	-166 765
Årets resultat		<u>192 189</u>	<u>-60 331</u>
		-84 907	-227 096
Summa eget kapital		<u>4 001 093</u>	<u>3 808 904</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 421 000	8 421 044
Övriga skulder		0	0
		<u>8 421 000</u>	<u>8 421 044</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		97 876	66 046
Skatteskulder		44 086	291 528
Fond för inre underhåll		48 048	46 893
Övriga skulder	Not 14	177 257	175 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	340 956	217 449
		<u>708 223</u>	<u>797 906</u>
Summa skulder		<u>9 129 223</u>	<u>9 218 950</u>
Summa eget kapital och skulder		13 130 315	13 027 853
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		12 280 000	12 280 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna			
Ansvarförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

	2007-09-01	2006-09-01
Kassaflödesanalys	2008-08-31	2007-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	195 127	306 332
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	216 631	207 006
Inkomstskatt	-2 938	-366 663
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>408 820</u>	<u>146 675</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-682	12 525
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-89 683	63 250
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>318 455</u>	<u>222 450</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-206 239	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	400 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-206 239</u>	<u>400 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-44	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-44</u>	<u>-800 000</u>
Årets kassaflöde	112 172	-177 551
Likvida medel vid årets början	747 813	925 364
Likvida medel vid årets slut	859 985	747 813

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. 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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	39 500	39 000
Sociala kostnader	13 800	9 891
	<u>53 300</u>	<u>48 891</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<u>56 300</u>	<u>51 891</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Noter	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 253 232	1 334 558
Hyror	671 933	655 847
Övriga intäkter	103 637	98 799
Bruttoomsättning	<u>2 028 802</u>	<u>2 089 204</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 608	-13 598
Hyresförluster	-1	0
Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
	<u>2 013 204</u>	<u>2 073 617</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	56 300	51 891
Fastighetsskötsel och lokalvård	124 452	152 955
Reparationer	76 091	101 791
El	59 122	55 979
Uppvärmning	433 312	431 357
Vatten	75 139	53 011
Sophämtning	36 777	35 468
Fastighetsförsäkring	17 469	17 540
Kabel-TV	33 658	32 925
Förvaltningsarvoden	73 863	76 537
Övriga driftskostnader	65 272	66 142
	<u>1 051 455</u>	<u>1 075 596</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	70 709	65 493
Om- och tillbyggnad	145 922	141 513
	<u>216 631</u>	<u>207 006</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 207	5 145
Övriga ränteintäkter	496	42 313
	<u>10 703</u>	<u>47 458</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	395 265	320 105
Övriga räntekostnader	0	15
	<u>395 265</u>	<u>320 120</u>

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Noter		2008-08-31	2007-08-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	13 955 609	13 955 609			
	Årets investeringar	168 870	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 124 479	13 955 609			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 867 417	-1 660 411			
	Årets avskrivningar	-216 631	-207 006			
	Utgående avskrivningar	-2 084 048	-1 867 417			
	Bokfört värde	12 040 431	12 088 192			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	24 330 000	16 828 000			
	Mark	28 413 000	24 095 000			
		52 743 000	40 923 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 430	144 430			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 430	144 430			
	Bokfört värde	144 430	144 430			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Årets investeringar	37 369	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 369	0			
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	0	400 500			
	Årets investeringar	0	-400 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	0			
		500	0			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	2 419	1 994			
		2 419	1 994			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Hissen AB	2250				
	Länsförsäkringar	5 834				
	ComHem	2 812				
	HSB Stockholm	1 149				
	HSB Stockholm	18 498				
	HSB Stockholm	6 166				
	Upplupna ränteintäkter allkontot	7 333				
		44 042				
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	300 000	-166 765	-60 331
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			50 000	-110 331	60 331

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Noter				2008-08-31	2007-08-31
Årets resultat					192 189
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	350 000	-277 096	192 189


G

HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Noter

Noter		2008-08-31	2007-08-31
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Nordea Hypotek	39788379451	5,23%
	Nordea Hypotek	39788405118	5,22%
	Nordea Hypotek	39788492894	5,22%
			Konv.datum
			2008-11-06
			2008-11-06
			2008-11-06
			Belopp
			2 275 000
			1 585 000
			4 561 000
			8 421 000
			Nästa års amortering
			0
			0
			0
			0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		8 421 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		8 421 000
Not 14	Övriga kortfristiga skulder		
	Depositioner		149 253
	Moms		28 004
			177 257
			0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader		81 419,00
	Förutbetalda hyror och avgifter		196 237
	Uppbokning styrelsearvoden		39500
	Uppbokning revisorsarvode		3000
	Uppbokning arbetsgivaravgifter		13800
	Uppbokning BoRevision		7000
			340 956

Stockholm, den 7/1 2009



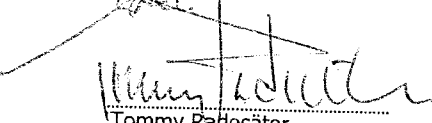
Johan Axberg



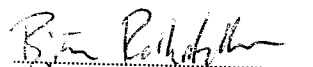
Göran Gråslund



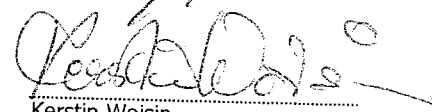
Peter Hägglund




Tommy Radesäter



Björn Rothpfeffer

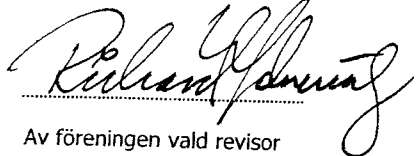


Kerstin Woisin



Marcus Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 9/1 2009 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm.

Org.nr 702 002 - 4514

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2007-09-01 – 2008-08-31. 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

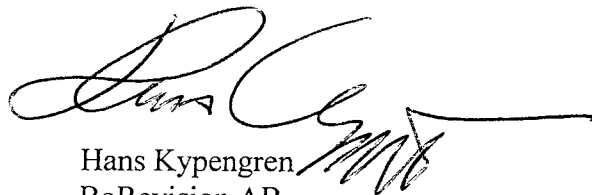
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 januari 2009



Rickard Ydrenäs
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor