

Org Nr:

Styrelsen för  
HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Org.nr: 702002-4514

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2008-09-01 - 2009-08-31

2/2

# 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 2008-09-01 tom 2009-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Kerstin Woisin	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Göran Gräslund	sekreterare
	Carl Axberg	ledamot
	Marcus Dahlgren	ledamot
	Paul Panotzki	ledamot
	Albina Soultanaeva	ledamot
	Daniel Carlberg	suppleant
	HSB-representant	Peter Hägglund
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

Vid föregående årsmöte utökades styrelsen med en ledamot för ett år. Totalt utsågs tre nya medlemmar till styrelsen

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

### Revisorer

Revisorer har varit Rickard Ydrenäs med Klas Nordén som suppleant, valda av föreningen samt revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s riksförbund.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Inger Fredriksson, sammankallande, Göran Ekström och Olof Nylander.

### Valand 9

Bostadsrättsföreningen Valand 9 bildades den 10 juni 1925 och registrerades hos länsstyrelsen den 27 juni 1925. Föreningen består av 79 medlemmar. Föreningen äger och förvaltar kvarteret Valand 9. Samtliga 63 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Ordinarie föreningsstämma hålls den 22:e februari 2010.

### Sammanträden

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

## **Årsavgifter och hyror**

Årsavgiften för medlemmarna har varit oförändrade. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade.

## **Överlåtelse**

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

## **Hyreslokaler**

Föreningen har fem lokaler som hyrs ut. En överlåtelse har skett under året. Restaurang Vanadis har överlåtits till Sangria Tapas Bar. Skönhetsalongen Sankt Eriksgatan 108 hyr ut lokalen i andra hand.

## **Information**

Styrelsen har anslagit tre "Nyhetsbrev" 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 och höst) har anslagits vid portarna, i hissarna och i tvättstugan.

Information angående cykelrensning har anslagits vid portarna.

Medlemmarna kan hålla kontakt med styrelsen via adressen [info@valand9.se](mailto:info@valand9.se)

## **Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötseln har skötts av Fastighetsägarna.

Medlemmarna har en gång på våren och en gång på hösten 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.

Under året har en underhållsplan framtagits och som anslagits i tvättstugan. Den finns idag endast i pappersform. Den visade att det finns ett par större renoveringsarbeten som behöver göras de närmaste åren, bl.a. styrsystemen till hissarna. De kommande årens behov av underhåll och renovering har resulterat i att styrelsen inte gått vidare i frågan om en gemensam bredbandsanslutning.

Aktuella arbeten: Det är svårt att få rimliga anbud från hantverkare, arbetet med upphandling fortsätter.

Underhåll: Löpande underhåll såsom slamsugning och spolning av dagvattenbrunnar på gården har genomförts. Tvättning av bakgård och inköp av högtryckstvätt. Dörrautomatik till portdörr och bakdörr till Vanadisplan 1 installerades för underlättande för transporter.

Uppfräschning av karmar på upp Vanadisplan 1 och Hälsingegatan 37. Byte av vippströmbrytare i samtliga trappuppgångar.

Intresset för inköp av säkerhetsdörrar undersöktes. De som var intresserade gjorde en gemensam upphandling.

Investeringen i värmekabeln förra året har minskat bekymren med snöröjning och stora istappar.

### **Ekonomi och förslag på resultatdisposition**

Föreningen har en god ekonomi och under räkenskapsåret 2008/09 i allt väsentligt följt budget. Årets resultat visar på 59 414 kr.

Vi har alla lån (totalt 8 421 mkr) placerade på Nordea och till rörlig ränta.

Även detta år har Valand 9 gjort ett positivt resultat, främst beroende av det låga ränteläget. Kostnaden för det löpande underhållet har varit något högre än normalt (underhåll av entrén Vanadisplan 1, reparationer av tvättmaskiner, underhåll av hissar mm) medan utgifterna för konsultationer (ny underhållsplan, utredning om luktproblem) har varit betydligt högre än tidigare år. Inför kommande år kan man konstatera att avsättningarna till det periodiska underhållet bör öka. Då man kan förmoda att ränteläget också kommer att förändras till det sämre kanske föreningen under nästa år måste överväga en måttlig höjning av avgifterna.

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

## **BRF Valand 9**

Balanserat resultat	-	126 907
Årets resultat		59 414
Periodiskt uh		-
Avsättning		50 000

### **Förslag till resultatdisposition**

#### **Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	-	126 907
Årets resultat		59 414
	-	67 493

#### **Styrelsen föreslår följande disposition:**

Uttag ur yttre underhållsfond		-
Överföring till yttre underhållsfond		50 000
Balanserat resultat	-	117 493
	-	67 493

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.

Org Nr:

## HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Resultaträkning		2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 047 058</b>	<b>2 013 204</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 282 858	-1 051 455
Planerat underhåll		0	-8 000
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-183 844	-157 429
Avskrivningar	Not 3	-224 985	-216 631
Summa fastighetskostnader		<u>-1 691 687</u>	<u>-1 433 515</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 371</b>	<b>579 689</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 990	10 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-302 432	-395 265
Summa finansiella poster		<u>-293 442</u>	<u>-384 562</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>61 929</b>	<b>195 127</b>
Inkomstskatt		-2 515	-2 938
<b>Årets resultat</b>		<b>59 414</b>	<b>192 189</b>

Org Nr:

## HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Balansräkning	2009-08-31	2008-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 11 852 725	12 040 431
Mark och markanläggningar	Not 7 144 430	144 430
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8 0	37 369
	<u>11 997 155</u>	<u>12 222 230</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>11 997 655</u>	<u>12 222 730</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 347	1 139
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 091 414	791 777
Övriga fordringar	Not 10 2 427	2 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 53 085	44 042
	<u>1 151 273</u>	<u>839 377</u>
Kassa och bank	Not 12 68 208	68 208
Summa omsättningstillgångar	<u>1 219 481</u>	<u>907 585</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>13 217 136</u></b>	<b><u>13 130 315</u></b>

KS.

Org Nr:

## HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Balansräkning	2009-08-31	2008-08-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	87 900	87 900	
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100	
Underhållsfond	392 000	350 000	
	<u>4 128 000</u>	<u>4 086 000</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-126 907	-277 096	
Årets resultat	59 414	192 189	
	<u>-67 493</u>	<u>-84 907</u>	
Summa eget kapital	<u>4 060 507</u>	<u>4 001 093</u>	
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 421 000	8 421 000
Leverantörsskulder		95 367	97 876
Skatteskulder		74 408	44 086
Fond för inre underhåll		50 037	48 048
Övriga skulder	Not 15	232 662	177 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	283 156	340 956
Summa skulder		<u>9 156 630</u>	<u>9 129 223</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 217 136</b>	<b>13 130 315</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		12 280 000	12 280 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		12 280 000	12 280 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

25



Org Nr:

## HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	61 929	195 127
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	224 985	216 631
Inkomstskatt	-2 515	-2 938
Kassaflöde från löpande verksamhet	284 399	408 820
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 259	-682
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	27 407	-89 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	299 547	318 455
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	90	-206 239
Kassaflöde från investeringsverksamhet	90	-206 239
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-44
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>299 637</b>	<b>112 172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>859 985</b>	<b>747 813</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 159 622</b>	<b>859 985</b>

d.5

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

Belopp anges i kronor om inget 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 beräknade ekonomiska livslängd. Ombyggnaden av vinden skrivs av med 1.3% årligen. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-10% år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Under 2008 förändrades principerna för uttagandet av fastighetsavgift och fastighetsskatt. Den som är ägare till fastigheten den 1 januari respektive år ska numera betala fastighetsavgift/fastighetsskatt för hela kalenderåret. Fastighetsavgift och fastighetsskatt har inte periodiserat detta år vilket medför att det redovisade resultatet belastats med kostnad för 16 månader.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening 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.  
Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till xxxxx, en minskning med xxxx jämfört med föregående år.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	39 500	39 500
Sociala kostnader	13 779	13 800
	<u>53 279</u>	<u>53 300</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	3 000	3 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	-1	0
Sociala kostnader	0	0
	<u>-1</u>	<u>0</u>
<b>Totalt</b>	<u>56 277</u>	<u>56 300</u>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

Org Nr:

## HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Noter	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 253 232	1 253 232
Hyrer	698 243	671 933
Övriga intäkter	113 608	103 637
Bruttoomsättning	<u>2 065 083</u>	<u>2 028 802</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 960	-13 608
Hyresförluster	-76	-1
Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
	<b><u>2 047 058</u></b>	<b><u>2 013 204</u></b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	56 277	56 300
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 424	124 452
Reparationer	162 847	76 091
El	57 703	59 122
Uppvärmning	452 839	433 312
Vatten	81 603	75 139
Sophämtning	51 065	36 777
Fastighetsförsäkring	18 374	17 469
Kabel-TV	34 520	33 658
Förvaltningsarvoden	177 302	73 863
Övriga driftskostnader	63 904	65 272
	<b><u>1 282 858</u></b>	<b><u>1 051 455</u></b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	77 036	70 709
Om- och tillbyggnad	147 949	145 922
	<b><u>224 985</u></b>	<b><u>216 631</u></b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 690	10 207
Ränteintäkter skattekonto	8	233
Övriga ränteintäkter	292	263
	<b><u>8 990</u></b>	<b><u>10 703</u></b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	301 362	395 265
Övriga räntekostnader	1 070	0
	<b><u>302 432</u></b>	<b><u>395 265</u></b>

## HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Noter	2009-08-31	2008-08-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 124 479	13 955 609
Årets investeringar	37 279	168 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 161 758	14 124 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 084 048	-1 867 417
Årets avskrivningar	-224 985	-216 631
Utgående avskrivningar	-2 309 033	-2 084 048
Bokfört värde	<b>11 852 725</b>	<b>12 040 431</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	24 330 000	24 330 000
Mark	28 413 000	28 413 000
	52 743 000	52 743 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 430	144 430
Bokfört värde	<b>144 430</b>	<b>144 430</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 369	0
Årets investeringar	-37 369	37 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	37 369
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 427	2 419
	<b>2 427</b>	<b>2 419</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Trafikkontoret	3268	-
Länsförsäkringar	6 271	5 834
ComHem	8 717	-
ComHem	2 906	2 812
HSB Stockholm	19 235	18 498
HSB Stockholm	6 412	6 166
HSB Stockholm	2767	1 149
Hissen AB		2 250
Upplupna ränteintäkter allkontot	3 509	7 333
	<b>53 085</b>	<b>44 042</b>

Org Nr:

## HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Noter		2009-08-31	2008-08-31		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handkassa		2 947	2 947		
Konto Handelsbanken		65 261	65 261		
		<b>68 208</b>	<b>68 208</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	350 000	-277 096	192 189
Vinstdisp enl. stämmobeslut			42 000	150 189	-192 189
Årets resultat					59 414
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>87 900</b>	<b>3 648 100</b>	<b>392 000</b>	<b>-126 907</b>	<b>59 414</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788379451	1,86%	2009-09-22	2 275 000	0
Nordea Hypotek	39788405118	1,86%	2009-09-16	1 585 000	0
Nordea Hypotek	39788492894	1,87%	2009-10-20	4 561 000	0
				<b>8 421 000</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 421 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 421 000
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Moms				66 004	28 004
Depositioner				166 658	149 253
				<b>232 662</b>	<b>177 257</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				30 122	81 419
Förutbetalda hyror och avgifter				168 120	196 237
Fortum el				3 797	-
Fortum fjärrvärme				17 817	-
Uppbokning styrelsearvoden				39 500	39 500
Uppbokning revisorsarvode				3 000	3 000
Uppbokning arbetsgivaravgifter				13 800	13 800
Uppbokning BoRevision				7 000	7 000
				<b>283 156</b>	<b>340 956</b>

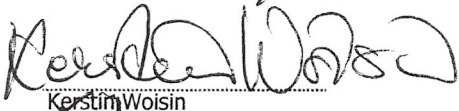
25.

**HSBs Brf Valand 9 i Stockholm**

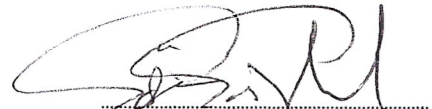
**Noter**

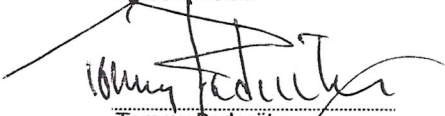
**2009-08-31 2008-08-31**

Stockholm, den 13/1-2010

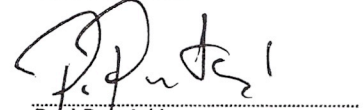
  
Kerstin Woisin

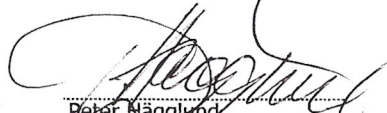
  
Carl Axberg

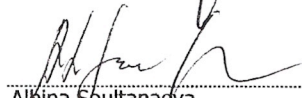
  
Göran Gråslund

  
Tommy Radesäter

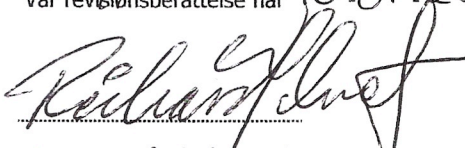
  
Marcus Dahlgren

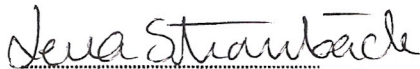
  
Paul Pajotzki

  
Peter Nägglund

  
Alpbina Soultanaeva

Vår revisionsberättelse har 10-01-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Rickard Ydrenäs

  
Lena Strömbäck

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSBs Brf Valand 9 i Stockholm

Organisationsnummer 702002-4514

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Valand 9 för räkenskapsåret 2008-09-01--2009-08-31

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.

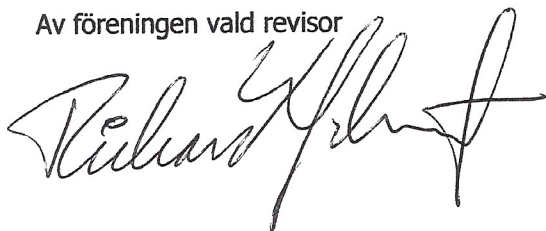
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig 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 23 januari 2010

Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor