

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 2009-09-01 tom 2010-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Kerstin Woisin	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Göran Gräslund	sekreterare
	Carl Axberg	ledamot
	Linda Svahn	ledamot
	Anders Bengtsson	ledamot
	Albina Sultanaeva	ledamot
	Olof Nyberg	suppleant
	HSB-representant	Ingvar Bergman
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

Vid föregående årsmöte utsågs fyra nya medlemmar till styrelsen .

Attesträtt har innehafts av Kerstin Woisin och Tommy Radesäter var för sig. För belopp över 100 000 kr har krävts gemensam attest.

Revisorer

Revisorer har varit Rickard Ydrenäs med Sofia Ek som suppleant, valda av föreningen samt revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s riksförbund. Rickard Ydrenäs flyttade under året och Sofia Ek inträdde.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Göran Ekström, sammankallande, och Eric Ödling.

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 13:e februari 2011 kl 13.00 på restaurang Sangria Tapas bar.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit, förutom det konstituerande mötet, 10 protokollförda sammanträden, och haft många mejlkontakter rörande föreningens angelägenheter.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften för medlemmarna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Dock beslutades en avgiftshöjning med 10 % från 1/10 -10 för att täcka kommande underhåll och fönsterrenoveringen. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade.

Överlåtelser

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Året innan var det 12 lägenhetsöverlåtelser.

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. Två hyresöverlåtelser har skett under året. Meissners hårsalong har överlåtit till Ciao Ciao och lokalen Familjerådgivning till Vasastans Begravningsbyrå. Skönhetssalongen S:t Eriksgatan 108 hyrdes först ut i andra hand till Sangria Tapas bar som under hösten 2010 övertog lokalen.

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.

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

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln sköts 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 på gården kvarstår. All extra sophämtning debiteras föreningen dvs. medlemmarna. Styrelsen har bjudit in medlemmarna till gårdsstädning och samvaro vår och höst.

Föreningen har en underhållsplan, vilken är en långsiktig plan på föreslagna underhåll av fastigheterna. Planen fungerar som hjälpmedel för styrelsen i budgetarbetet då man beslutar om hur mycket medel som ska sättas av till den yttre fond som ska täcka kostnader för planerat underhåll. Det är medlemmarna (styrelsen) som avgör vilka åtgärder som är mest nödvändiga att genomföra samt när i tiden de föreslagna aktiviteterna bör genomföras.

Under verksamhetsåret har en större besiktning av fastighetens ventilationssystem genomförts (OVK).

Följande underhåll har prioriterats av styrelsen och genomförts under hösten 2010.

- Målning av entréerna och portarna och Renovering av fönster mot gatan

Styrelsen föreslår att följande underhåll i underhållsplanen bör prioriteras under de kommande verksamhetsåren.

- Byte av fjärrvärmeanläggning
- Spolning av stammar
- Underhåll av hissarna
- Målning av yttertaken

Löpande underhåll såsom slamsugning, snöröjning och spolning av dagvattenbrunnar omfattas inte av underhållsplanen men har genomförts under året.

Besiktning av alla lägenheter inför sprängningarna till nya Citybanan genomfördes av NCA. Styrelsen har beslutat att inför 2011 utöka fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar med ett kollektivt tillägg Bostadsrättsförsäkring.

Ekonomi och förslag på resultatdisposition

Föreningen har god ekonomi och har under räkenskapsåret 2009/10 i allt väsentligt följt budget. Årets resultat visar på 116 125 kr. Till det positiva resultatet bidrar det fortsatt låga ränteläget. Föreningen har alla lån (totalt 8 421 miljoner kr) placerade på Nordea och till rörlig ränta.

Kostnaderna för det löpande underhållet har varit något lägre än föregående år. Inte heller har vi som under förra året haft stora utgifter för konsultationer (enda stora utgiften detta år gällde Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK). Däremot blev kostnaderna för uppvärmning pga. den kalla vintern betydligt högre än vanligt.

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

Balanserat resultat	-117 493
Årets resultat	116 125
Periodiskt underhåll	105 801
Avsättning fond för yttre..	50 000

Den rekommenderade avsättningen till yttre underhållsfonden enligt antagen underhållplan uppgår till 181 200 kr.



Förslag till resultatdisposition
Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-117 493
Årets resultat	<u>116 125</u>
	-1 368

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre underhållsfond	-105 801
Överföring till yttre underhållsfond	50 000
Balanserat resultat	<u>54 433</u>
	-1 368

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: 702002-4514

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Org.nr: 702002-4514

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-09-01 - 2010-08-31

ls



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

		2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 083 943	2 047 058
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 375 789	-1 282 858
Planerat underhåll		-105 801	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-137 271	-183 844
Avskrivningar	Not 3	-224 451	-224 985
Summa fastighetskostnader		<u>-1 843 312</u>	<u>-1 691 687</u>
Rörelseresultat		240 631	355 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 756	8 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-127 211	-302 432
Summa finansiella poster		<u>-123 455</u>	<u>-293 442</u>
Resultat efter finansiella kostnader		117 176	61 929
Inkomstskatt		-1 051	-2 515
Årets resultat		116 125	59 414

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Balansräkning		2010-08-31	2009-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	11 628 274	11 852 725
Mark och markanläggningar	Not 7	144 430	144 430
		<u>11 772 704</u>	<u>11 997 155</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 773 204</u>	<u>11 997 655</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 964	4 347
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 382 628	1 091 414
Övriga fordringar	Not 9	158	2 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	17 830	53 085
		<u>1 403 579</u>	<u>1 151 273</u>
Kassa och bank	Not 11	48 570	68 208
Summa omsättningstillgångar		<u>1 452 149</u>	<u>1 219 481</u>
Summa tillgångar		<u>13 225 353</u>	<u>13 217 136</u>

108

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm****Balansräkning** **2010-08-31** **2009-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital** Not 12*Bundet eget kapital*

Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Underhållsfond	442 000	392 000
	<u>4 178 000</u>	<u>4 128 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-117 493	-126 907
Årets resultat	116 125	59 414
	<u>-1 368</u>	<u>-67 493</u>

Summa eget kapital 4 176 631 4 060 507

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 421 000	8 421 000
Leverantörsskulder		43 709	95 367
Skatteskulder		72 687	74 408
Fond för inre underhåll		49 954	50 037
Övriga skulder	Not 14	163 396	232 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	297 976	283 156
Summa skulder		<u>9 048 722</u>	<u>9 156 630</u>

Summa eget kapital och skulder **13 225 353** **13 217 136**

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 12 280 000 12 280 000

Ansvarsförbindelser

Inga *Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	117 176	61 929
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	224 451	224 985
Inkomstskatt	-1 051	-2 515
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>340 576</u>	<u>284 399</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 907	-12 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-107 908</u>	<u>27 407</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>271 575</u>	<u>299 547</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>90</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>90</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	271 575	299 637
Likvida medel vid årets början	1 159 622	859 985
Likvida medel vid årets slut	1 431 198	1 159 622

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB Bostadsrättsförening 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 4-10%.

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.

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 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	43 000	39 500
Sociala kostnader	14 800	13 778
	<hr/> 57 800	<hr/> 53 278
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<hr/> 60 800	<hr/> 56 278

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter		2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 253 232	1 253 232
	Hyror	699 036	698 243
	Övriga intäkter	146 989	113 608
	Bruttoomsättning	<u>2 099 257</u>	<u>2 065 083</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-12 612	-15 960
	Hyresförluster	-713	-76
	Avsatt till inre fond	<u>-1 989</u>	<u>-1 989</u>
		2 083 943	2 047 058
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	60 800	56 277
	Fastighetsskötsel och lokalvård	194 571	126 424
	Reparationer	101 514	162 847
	El	63 310	57 703
	Uppvärmning	584 095	452 839
	Vatten	75 082	81 603
	Sophämtning	57 611	51 065
	Fastighetsförsäkring	18 971	18 374
	Kabel-TV	37 774	34 520
	Förvaltningsarvoden	82 265	177 302
	Övriga driftskostnader	99 796	63 904
		<u>1 375 789</u>	<u>1 282 858</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	76 505	77 036
	Om- och tillbyggnad	147 946	147 949
		<u>224 451</u>	<u>224 985</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 568	8 690
	Ränteintäkter skattekonto	8	8
	Övriga ränteintäkter	186	292
		<u>3 762</u>	<u>8 990</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	127 211	301 362
	Övriga räntekostnader	0	1 070
		<u>127 211</u>	<u>302 432</u>

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Noter	2010-08-31	2009-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 161 758	14 124 479
Årets investeringar	0	37 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 161 758</u>	<u>14 161 758</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 309 033	-2 084 048
Årets avskrivningar	-224 451	-224 985
Utgående avskrivningar	<u>-2 533 484</u>	<u>-2 309 033</u>
Bokfört värde	11 628 274	11 852 725
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 105 000	24 330 000
Mark	<u>39 079 000</u>	<u>28 413 000</u>
	67 184 000	52 743 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	<u>144 430</u>	<u>144 430</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>144 430</u>	<u>144 430</u>
Bokfört värde	144 430	144 430
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	<u>158</u>	<u>2 427</u>
	158	2 427
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	15 448	49 576
varav:		
Trafikkontoret	0	3 268
Länsförsäkringar	6 350	6 271
ComHem	0	8 717
ComHem	0	2 906
HSB Stockholm	0	19 235
HSB Stockholm	6 332	6 412
HSB Stockholm	2 766	2 767
Upplupna intäkter	<u>2 382</u>	<u>3 509</u>
	17 830	53 085



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter		2010-08-31	2009-08-31				
Not 11	Kassa och bank						
	Handkassa	2 947	2 947				
	Konto Handelsbanken	45 623	65 261				
		48 570	68 208				
Not 12	Förändring av eget kapital						
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	392 000	-126 907	59 414	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			50 000	9 414	-59 414	
	Årets resultat					116 125	
	Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	442 000	-117 493	116 125	
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
		Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
		Nordea Hypotek	39788379451	1,20%	2010-10-15	2 275 000	0
		Nordea Hypotek	39788405118	1,20%	2010-09-17	1 585 000	0
		Nordea Hypotek	39788492894	1,20%	2010-09-15	4 561 000	0
						8 421 000	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						
	Momsskuld					29 168	66 004
	Depositioner					134 228	166 658
						163 396	232 662

8
10

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Noter	2010-08-31	2009-08-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	20 885	30 122
Förutbetalda hyror och avgifter	172 147	168 120
Fortum El	3 800	3 797
Fortum fjärrvärme	26 031	17 817
Uppbokning styrelsearvoden	43 000	39 500
Uppbokning revisorsarvode	3 000	3 000
Uppbokning arbetsgivaravgifter	14 800	13 800
Uppbokning BoRevision	7 500	7 000
Trafikkontoret	6 813	-
	297 976	283 156

Stockholm, den

7/1-11

Kerstin Woisin

Tommy Radesäter

Göran Gräslund

Ingvar Bergman

Albina Soufanaeva

Olof Nyberg

Carl Axberg

Anders Bengtsson

Linda Svahn

Vår revisionsberättelse har 2010-01-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Susanne Gustafsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Organisationsnummer 702002-4514

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

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 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 27/12-10

Av föreningen vald revisor

Sofia Ek

26/1-2011

Susanne Gustafsson

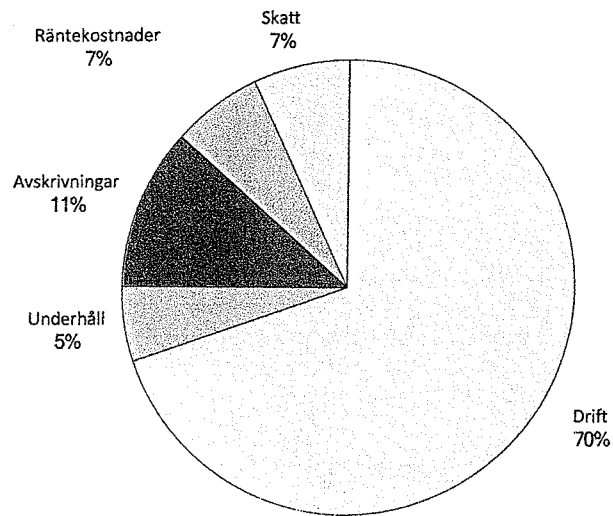
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

