

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 2010-09-01 tom 2011-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Göran Gräslund	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Anders Bengtsson	sekreterare
	Carl Axberg	ledamot
	Charina Bergqvist	ledamot
	Conny Fri	ledamot
	Björn Rothpfeffer	suppleant
	Eric Ödling	suppleant
	HSB-representant	Ingvar Bergman
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

Vid föregående årsmöte utsågs fyra nya medlemmar till styrelsen. Carl Axberg flyttade från föreningen i juli 2011.

Attesträtt har innehafts av Göran Gräslund och Tommy Radesäter var för sig. För belopp överstigande 100.000 kr krävs gemensam attest.

Revisorer

Revisorer har varit Sofia Ek med Ilona Goleb som suppleant, valda av föreningen samt revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Woisin.

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 höjdes med 10% fr.o.m. den 1 oktober 2010 för att täcka kommande underhåll, såsom fönsterrenovering och ny värmeanläggning. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade.

Överlåtelser

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Året innan var det 14 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 fyra lokaler som hyrs ut. Skönhetssalongen S:t Eriksgatan 108 har under året överlåtit till ”sushi meets coffe”. Ciao Ciao övertog föregående en lokal på Hälsingegatan 37 (Ight.nr 99-2012-19002-9) från Veronica Meissner. Under året har väggen mellan den lokalen och restaurang Ciao Ciao slagits ut. Resultatet har blivit en betydligt rymligare och trevligare restaurang.

Information

Föreningens informationshäfte till den som är nyinflyttad finns på föreningens hemsida. Medlemmarna kan hålla kontakt med styrelsen via adressen info@valand9.se. På webbsidan ges också viss återkommande information. Därutöver delas information om föreningen ut i samband med inflyttning i föreningens fastigheter. Information angående gårdsstädning och grovsophämtning (vår och höst) har anslagits vid portarna, i hissarna och i tvättstugan.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har skötts av Fastighetsägarna. Medlemmarna har en gång på våren och en gång på hösten haft möjlighet att lämna grovsopor på gården. All extra sophämtning debiteras föreningen, dvs. i slutändan alla medlemmar. Underhållsplanen har stående plats i styrelsens mötesagenda. Den enskilt största utgiftsposten under året har varit byte av fjärrvärmecentral med cirkulationspump. Förhoppningen är att, när det nya systemet är intrimmat, kommer det att avsevärt kunna sänka kostnaderna för värme. Under hösten 2010 genomfördes en omfattande renovering av fönster, som vetter mot gatan. Vi har också bytt städentreprenör under året. Nu har HSB Städ hand om trappstädningen.

Under våren drabbades ett elskåp på vinden till Vanadisplan 1 av eld, vilket orsakade en hel del arbete för vissa i styrelsen.

Ekonomi och förslag på resultatdisposition

Föreningens ekonomi har varit god men det höjda ränteläget började märkas under räkenskapsåret 2010/2011 och föreningens räntekostnader var mer än fördubblade jämfört

med året innan. Föreningen har alla lån (totalt 8,421 miljoner kr) placerade på Nordea och till rörlig ränta.

Föreningen har under året haft stora utgifter för olika insatser för planerat underhåll.

Undercentralen för fjärrvärmeanläggningen har bytts, alla fönster mot gatan har renoverats och målats och entréerna har målats om.

Driftskostnaderna har varit något lägre än föregående år. Trots att det även i år var en mycket kall vinter var den totala kostnaden för uppvärmning (föreningens största utgift) lägre än året innan. Även kostnaderna för det löpande underhållet var något lägre. Den enskilt största kostnaden ligger som vanligt på hissarna där slarv med att stänga hissdörren/grinden kan medföra att vi måste tillkalla reparatör för att få hissen att fungera igen. Det har även varit dryga utgifter på maskinerna i tvättstugan

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

Balanserat resultat	- 54 433
Årets resultat	- 751 728
Periodiskt underhåll	386 199
Avsättning Fond för yttre..	50 000

Den rekommenderade avsättningen till den yttre underhållsfonden följer föreningens stadgar.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-54 433
Årets resultat	<u>-751 728</u>
	-806 161

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-386 199
Överföring till yttre underhållsfond	181 200
Balanserat resultat	<u>-601 162</u>
	-806 161

Göran Gräslund
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

2010-09-01 - 2011-08-31

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

		2010-09-01	2009-09-01
		2011-08-31	2010-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 184 829	2 083 943
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 358 023	-1 375 789
Planerat underhåll		-921 824	-105 801
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-141 989	-137 271
Avskrivningar	Not 3	-223 120	-224 451
Summa fastighetskostnader		<u>-2 644 956</u>	<u>-1 843 312</u>
Rörelseresultat		-460 127	240 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 997	3 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-295 597	-127 211
Summa finansiella poster		<u>-291 600</u>	<u>-123 455</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-751 728	117 176
Inkomstskatt		0	-1 051
Årets resultat		-751 728	116 125

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2011-08-31****2010-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

11 405 570

11 628 274

Mark och markanläggningar

Not 7

144 430

144 430

11 550 00011 772 704*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

11 550 50011 773 204**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

300

2 964

Avräkningskonto HSB Stockholm

886 351

1 382 628

Övriga fordringar

Not 9

182

158

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

33 769

17 830

920 6021 403 579

Kassa och bank

Not 11

48 570

48 570

Summa omsättningstillgångar

969 1721 452 149**Summa tillgångar****12 519 672****13 225 353**

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Balansräkning		2011-08-31	2010-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 900	87 900
Upplåtelseavgifter		3 648 100	3 648 100
Underhållsfond		386 199	442 000
		<u>4 122 199</u>	<u>4 178 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		54 433	-117 493
Årets resultat		-751 728	116 125
		<u>-697 295</u>	<u>-1 368</u>
Summa eget kapital		<u>3 424 904</u>	<u>4 176 631</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 421 000	8 421 000
Leverantörsskulder		86 632	43 709
Skatteskulder		58 825	72 687
Fond för inre underhåll		50 574	49 954
Övriga skulder	Not 14	163 366	163 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	314 372	297 976
Summa skulder		<u>9 094 768</u>	<u>9 048 722</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 519 672</u>	<u>13 225 353</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		12 280 000	12 280 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-751 728	117 176
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	223 120	224 451
Inkomstskatt	0	-1 051
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-528 607</u>	<u>340 576</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 299	38 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 630	-107 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-496 277</u>	<u>271 575</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-496 277	271 575
Likvida medel vid årets början	1 431 198	1 159 622
Likvida medel vid årets slut	934 921	1 431 198

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

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	43 000	43 000
Sociala kostnader	14 800	14 800
	<u>57 800</u>	<u>57 800</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<u>60 800</u>	<u>60 800</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Noter	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 368 138	1 253 232
Hyror	700 896	699 036
Övriga intäkter	117 820	146 989
Bruttoomsättning	<u>2 186 854</u>	<u>2 099 257</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-12 612
Hyresförluster	-36	-713
Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
	<u>2 184 829</u>	<u>2 083 943</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	60 800	60 800
Fastighetsskötsel och lokalvård	165 842	194 571
Reparationer	149 108	101 514
El	64 867	63 310
Uppvärmning	502 184	584 095
Vatten	80 931	75 082
Sophämtning	76 889	57 611
Fastighetsförsäkring	28 308	18 971
Kabel-TV	33 491	37 774
Förvaltningsarvoden	122 061	82 265
Övriga driftskostnader	73 542	99 796
	<u>1 358 023</u>	<u>1 375 789</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	95 630	76 505
Om- och tillbyggnad	127 490	147 946
	<u>223 120</u>	<u>224 451</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 441	3 568
Ränteintäkter skattekonto	24	2
Övriga ränteintäkter	532	186
	<u>3 997</u>	<u>3 756</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	295 597	127 211
	<u>295 597</u>	<u>127 211</u>

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Noter	2011-08-31	2010-08-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	14 161 758	14 161 758			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 161 758	14 161 758			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 533 484	-2 309 033			
Årets avskrivningar	-223 120	-224 451			
Utgående avskrivningar	-2 756 604	-2 533 484			
Bokfört värde	11 405 154	11 628 274			
Taxeringsvärde					
Byggnader	28 105 000	28 105 000			
Mark	39 079 000	39 079 000			
	67 184 000	67 184 000			
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 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	182	158			
	182	158			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	31 857	15 448			
varav:					
ComHem	3 012	0			
ComHem	9 038	0			
Länsförsäkringar	7 200	6 350			
HSB Stockholm	6 271	6 332			
HSB Stockholm	2 766	2 766			
Trafikkontoret	3 570	0			
Upplupna intäkter, HSB avräkningskonto	1 912	2 382			
	33 769	17 830			
Not 11 Kassa och bank					
Konto i Handelsbanken	45 623	45 623			
Handkassa	2 947	2 947			
	48 570	48 570			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	442 000	-117 493	116 125
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-55 801	171 926	-116 125
Årets resultat					-751 728
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	386 199	54 433	-751 728
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788379451	4,16%	2011-10-15	2 275 000	0
Nordea Hypotek	39788405118	4,16%	2011-09-17	1 585 000	0
Nordea Hypotek	39788492894	4,16%	2011-09-15	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

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Momsskuld	29 138	12 168
Depositioner	<u>134 228</u>	<u>134 228</u>
	163 366	146 396
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	66 982	20 885
Förutbetalda hyror och avgifter	156 643	172 147
Övriga upplupna kostnader	90 747	104 944
Fortum El	3 943	3 800
Fortum fjärrvärme	18 404	26 031
Uppbokning styrelsearvoden	43 000	43 000
Uppbokning revisorsarvode	3 000	3 000
Uppbokning arbetsgivaravgifter	14 800	14 800
Uppbokning BoRevision	7 600	7 500
Trafikkontoret	0	6 813
	<u>314 372</u>	<u>297 976</u>

Stockholm, den

Göran Gräslund

Tommy Radesäter

Anders Bengtsson

Conny Fri

Carl Axberg

Charina Bergqvist

Ingvar Bergman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

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 2010-09-01 - 2011-08-31.

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

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor