

## 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 2011-09-01 tom 2012-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Göran Gräslund	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Charina Bergqvist	ledamot
	Conny Fri	ledamot
	Mattias Kronudd	ledamot
	Maria Hedenquist	ledamot
	Iona Golab	suppleant
	HSB-representant	Ingvar Bergman
	HSB-suppleant	Elsie Nilsson

Vid föregående årsmöte utsågs två nya ledamöter och en suppleant till styrelsen. Attesträtt har innehafvs av Göran Gräslund och Tommy Radesäter var för sig.

### Revisorer

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

### Valberedning


Valberedningen har bestått av Christer Themptander, Diana Aghili och Anders Bengtsson (sammankallande).

### 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 17:e februari 2013, kl 13.00 på restaurang Sangria Tapas bar.

### Sammanträden

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

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgiften för medlemmarna har under året varit oförändrade. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade. Under våren 2011 omförhandlades hyresavtalet med restaurang Sangria Tapas. Vi enades om en höjning på närmare 20 procent och en avtalstid om fem år. Indexregleringen kvarstår. Under hösten 2012 träffades avtal med restaurang Ciao Ciao med motsvarande villkor.

### **Överlåtelse**

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Året innan var det 12 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 bedömer att den har kontroll på andrahandsuthyrningen och uppdaterar kontinuerligt listan för andrahandsuthyrningar.

### **Hyreslokaler**

Föreningen har fyra lokaler som hyrs ut. Inga nya hyresgäster har tillkommit under året.

### **Information**

Föreningens informationshäfte till den som är nyinflyttad finns på föreningens hemsida. Medlemmarna kan hålla kontakt med styrelsen via adressen [info@valand9.se](mailto: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. alla medlemmar. Underhållsplanen har stående plats i styrelsens mötesagenda. Under året har lagts ned stora ansträngningar på att kartlägga vilken lägenhet som förfogar över respektive vinds- och källarförråd. Arbetet är ännu inte helt avslutat. Jm

### Ekonomi och förslag på resultatdisposition

Föreningens har god kontroll över ekonomin men årets resultat visar på ett litet underskott trots att kostnaderna för den löpande driften även i år sjunkit något. Skälet är ytterligare investeringar i det planerade underhållet, framför allt en del ytterligare kostnader som härrör sig till förra årets stora investering i ny undercentral för fjärrvärmen. Mycket glädjande är att föreningens kostnader för uppvärmning (vår största utgift) fortsätter att sjunka.

Föreningens balanserade resultat	- 492 296 kr
Årets resultat	- 74 685
Planerat underhåll (enl.underhållsplan)	230 804
Avsättning	181 200


### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 492 296
Årets resultat	- 74 685
	- 566 981

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 181 200
Överföring till yttre underhållsfond	181 200
Balanserat resultat	- 566 981
	- 566 981

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.

  
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

2011-09-01 - 2012-08-31

J.S.



Org Nr: 702002-4514

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-09-01 2012-08-31</b>	<b>2010-09-01 2011-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 218 839</b>	<b>2 184 829</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 343 503	-1 358 023
Planerat underhåll		-230 804	-921 824
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-144 784	-141 989
Avskrivningar	Not 3	-224 696	-223 120
Summa fastighetskostnader		<u>-1 943 787</u>	<u>-2 644 956</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 052</b>	<b>-460 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 039	3 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-352 777	-295 597
Summa finansiella poster		<u>-349 738</u>	<u>-291 600</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 685</b>	<b>-751 728</b>

Jm



Org Nr: 702002-4514

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 11 180 874 11 405 570

Mark och markanläggningar

Not 7 144 430 144 430

11 325 304 11 550 000*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 325 804 11 550 500**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

300 300

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 033 385 886 351

Övriga fordringar

Not 9 9 423 182

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 29 613 33 769

1 072 721 920 602

Kassa och bank

Not 11 48 570 48 570

Summa omsättningstillgångar

1 121 291 969 172**Summa tillgångar****12 447 094** **12 519 672** JM



Org Nr: 702002-4514

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm****Balansräkning** **2012-08-31** **2011-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Underhållsfond	181 200	386 199
	<u>3 917 200</u>	<u>4 122 199</u>

*Ansamlad förlust*

Balanserat underskott	-492 296	54 433
Årets resultat	-74 685	-751 728
	<u>-566 981</u>	<u>-697 295</u>

Summa eget kapital

3 350 219 3 424 904**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 421 000	8 421 000
Leverantörsskulder		39 685	86 632
Skatteskulder		63 051	58 825
Fond för inre underhåll		52 563	50 574
Övriga skulder	Not 14	164 206	163 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	356 372	314 372
Summa skulder		<u>9 096 877</u>	<u>9 094 768</u>

**Summa eget kapital och skulder****12 447 094** **12 519 672****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

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

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*



Org Nr: 702002-4514

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>	<b>2010-09-01 2011-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-74 685	-751 728
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	224 696	223 120
Kassaflöde från löpande verksamhet	150 011	-528 607
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 085	-13 299
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 109	46 046
Kassaflöde från löpande verksamhet	147 035	-495 861
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>147 035</b>	<b>-495 861</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>934 921</b>	<b>1 431 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 081 956</b>	<b>934 921</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm





Org Nr: 702002-4514

## 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 med mellan 4-10% per 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.

### 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.

	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	43 000	43 000
Sociala kostnader	14 800	14 800
	<hr/> 57 800	<hr/> 57 800
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	3 000	3 000
<b>Totalt</b>	<hr/> <b>60 800</b>	<hr/> <b>60 800</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JM



Org Nr: 702002-4514

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>	<b>2010-09-01 2011-08-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 378 551	1 368 138
Hyror	714 300	700 896
Övriga intäkter	127 978	117 820
Bruttoomsättning	<u>2 220 829</u>	<u>2 186 854</u>
Hyresförluster	0	-36
Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
	<b>2 218 839</b>	<b>2 184 829</b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Personalkostnader	60 800	60 800
Fastighetskötsel och lokalvård	139 229	165 842
Reparationer	169 481	149 108
El	92 070	64 867
Uppvärmning	493 297	502 184
Vatten	82 434	80 931
Sophämtning	73 590	76 889
Fastighetsförsäkring	30 508	28 308
Kabel-TV	37 994	33 491
Förvaltningsarvoden	110 231	122 061
Övriga driftskostnader	53 869	73 542
	<b>1 343 503</b>	<b>1 358 023</b>
<b>Not 3    Avskrivningar</b>		
Byggnader	96 790	95 630
Om- och tillbyggnad	127 906	127 490
	<b>224 696</b>	<b>223 120</b>
<b>Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 819	3 441
Ränteintäkter skattekonto	0	24
Övriga ränteintäkter	220	532
	<b>3 039</b>	<b>3 997</b>
<b>Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	352 730	295 597
Övriga räntekostnader	47	0
	<b>352 777</b>	<b>295 597</b>



## HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter		2012-08-31	2011-08-31			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	14 161 758	14 161 758			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 161 758	14 161 758			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 756 188	-2 533 484			
	Årets avskrivningar	-224 695	-222 704			
	Utgående avskrivningar	-2 980 884	-2 756 188			
	Bokfört värde	<b>11 180 874</b>	<b>11 405 570</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	28 105 000	28 105 000			
	Mark	39 079 000	39 079 000			
		<b>67 184 000</b>	<b>67 184 000</b>			
<b>Not 7</b>	<b>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</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	135	182			
	Övriga fordringar	9 288	0			
		<b>9 423</b>	<b>182</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	<b>Förutbetalda kostnader</b>	27 796	31 857			
	ComHem	3 098	12 050			
	Länsförsäkringar	11 654	7 200			
	HSB Stockholm	6 576	6 271			
	HSB Stockholm	2 766	2 766			
	Trafikkontoret	3 702	3 570			
	Upplupna intäkter	1 817	1 912			
		<b>29 613</b>	<b>33 769</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Konto i Handelsbanken	45 623	45 623			
	Handkassa	2 947	2 947			
		<b>48 570</b>	<b>48 570</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	386 199	54 433	-751 728
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-204 999	-546 729	751 728
	Årets resultat					-74 685
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>87 900</b>	<b>3 648 100</b>	<b>181 200</b>	<b>-492 296</b>	<b>-74 685</b>

Jm



Org Nr: 702002-4514

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**Noter 2012-08-31 2011-08-31**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788379451	3,69%	2012-10-15	2 275 000	0
Nordea Hypotek	39788405118	3,68%	2012-09-17	1 585 000	0
Nordea Hypotek	39788492894	3,70%	2012-06-15	4 561 000	0
				<b>8 421 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 421 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 421 000**Not 14 Övriga skulder**

Momsskuld juli-aug	29 978	29 138
Depositioner	134 228	134 228
	<b>164 206</b>	<b>163 366</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	62 238	66 982
Förutbetalda hyror och avgifter	181 377	156 643
Övriga upplupna kostnader varav	112 340	90 747
Uppbokning styrelsearvoden	43 000	43 000
Uppbokning revisorsarvode	3 000	3 000
Uppbokning arbetsgivaravgifter	14 800	14 800
Uppbokning BoRevision	8 500	7 600
Fortum el	4 215	3 943
Fortum fjärrvärme	15 524	18 404
Fastighetsägarna	11 110	0
Fastighetsägarna	2 319	0
Fastighetsägarna	10 288	0
	<b>355 955</b>	<b>314 372</b>

Stockholm, den

17 dec 2012

Göran Gräslund

Tommy Radesäter

Charina Bergqvist

Conny Fri

Ilona Dufva - GOMAB

Ingvar Bergman

Maria Hedenquist

Mattias Kronudd

Vår revisionsberättelse har 18-12-2012 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Organisationsnummer 702002-4514

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *JM*



Org Nr: 702002-4514

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2012-12-17

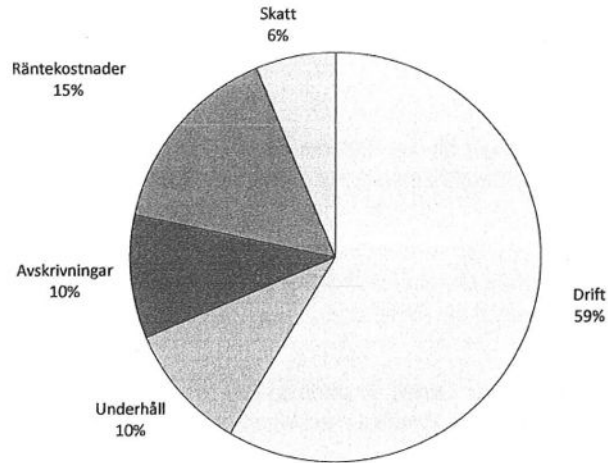
  
Av föreningen vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**

