



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Valand 9

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Org.nr: 702002-4514

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten kvarteret Valand 9 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	63	3 100
Lokaler	4	377

Föreningens fastighet är bygd år 1925. Värdeår 1949.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Yttertak	Målning av yttertak
2022	Fönster	Målning/reparation av fönster mot gatorna
2022	Tvättstuga, bastu	Totalrenovering
2022	Fastighet	Täthetsbesiktning av gasledning
2022	Luftbehandling	Rensning av ventilationskanaler

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	Värmecentralen	Värmepanna har bytts ut och injustering av ventiler i samtliga lägenheter
2013-2014	Soprum	Nytt soprum har byggts till restaurangerna och nya armatur till trapphusen
2013-2014	Fönster	Samtliga fönster och snickerier mot gården har målats
2016-2017	Portar	Nya portar i ek sattes in
2017	Dörrar	Nya dörrar mot gården med portkodlås sattes in
2019	Ventilation / OVK	Enligt besiktningsprotokol
2019	Innergård	Innergården samt avloppsrör för dagvatten har renoverats
2020	Portarna	Omdaning av fast el till portlås/dörrautomatik
2020	Ovk	Åtgärder för att tillgodose OVK (inskickat godkänt protokoll)
2020	Fastighet	Beställd och utförd statusbesiktning/underhållsplan
2020	Fönster/balkonger, franska balkonger	Beställt ritningar och ansökt för nya fönster, balkonger/franska balkonger

Övriga väsentliga händelser

Brandskyddsbesiktning har genomförts, varefter avtal tecknats med Brandsäkra om årlig uppföljning.

Sanering har utförts i berörda lokaler och lägenheter, varefter avtal tecknats med Ocab om årlig uppföljning.

Avtal har tecknats med Maximera Fastighetskonsult AB för löpande fastighetsförvaltning, särskilt kopplat till efterlevnad av lagkrav och myndighetsbesiktningar.

Snörasskydd har installerats på tak mot innergård.

Underhållsplanen har genomarbetats och uppdaterats, vilket bl a innebär flera större planerade underhållsåtgärder 2022.

Förvaltningsberättelse

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-25. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 18 röstberättigade.

På begäran av medlemmarna hölls en extra stämma 2021-07-18.

Vid stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav 12 fullmakter.

På begäran av styrelsen hölls 2021-10-17 ytterligare en extra stämma.

Vid stämman deltog 28 medlemmar, varav 5 fullmakter. Röstlängden upptog 24 st.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-04-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ilona Golab	Ordförande
Madeleine Melin	Vice ordförande
Göran Karolin	Kassör
Conny Fri	Ledamot
Michaela Jernbeck	Ledamot
Josefin Bennet Fredriksson	Ledamot
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot
Eva Poppelstam	Suppleant
Kasper Ernerot	Suppleant

Styrelsen har under 2021-04-25 - 2021-10-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ilona Golab	Ordförande
Johan Lundin	Vice ordförande
Göran Karolin	Kassör
Conny Fri	Ledamot
Carolina Laurén	Ledamot
Johan Lärksäter	Ledamot
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot
Jacob Wallöf	Suppleant
Alexander Gjörup	Suppleant

Styrelsen har under 2021-10-17 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carolina Laurén	Ordförande
Johan Lundin	Vice ordförande
Johan Arborelius	Kassör
Monika Nistér	Ledamot (avgått under hösten 2021)
Mikael Rosenlind	Ledamot
Julia von Garaguly	Ledamot
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot
Jacob Wallöf	Suppleant
Alexander Gjörup	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Arborelius, Mikael Rosenlind och Julia von Garaguly.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse

Firmatecknare

Firmatecknare har varit:

2021-01-01 – 2021-10-17 Ilona Golab och Göran Karolin.

2021-10-17 – 2021-12-31 Carolina Lauén, Johan Arborelius och Johan Lundin.

Revisorer

Kasper Ernerot	Föreningsvald ordinarie
Emma Dubo	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jakob Wallöf.

Valberedning

Valberedningen består av Petter Jönhagen och Victor Anderfelt.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 88 (92) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 12 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Förvaltningsberättelse

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	175	238	236	290	346
Skuldsättning, kr/kvm	2 409	2 409	2 409	2 409	2 409
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	5%	4%
Energikostnad, kr/kvm	207	195	190	195	277
Driftskostnad, kr/kvm*	620	609	449	414	550
Årsavgifter, kr/kvm	511	511	511	511	682
Totala intäkter, kr/kvm*	811	868	787	778	996

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 869	2 724	2 735	2 704	3 463
Resultat efter finansiella poster i tkr	-118	200	109	309	184
Soliditet %	36%	37%	36%	36%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		2 868 629
Rörelsekostnader	-	2 930 961
Finansiella poster	-	56 109
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-118 441
Planerat underhåll	+	233 846
Avskrivningar och utrangeringar	+	492 243
Årets sparande		607 648
Årets sparande per kvm total yta		175

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	0	1 522 982	199 655
Reservering till fond 2021			1 163 043	-1 163 043	
Ianspråktagande av fond 2021			-233 846	233 846	
Balanserad i ny räkning				199 655	-199 655
Årets resultat					-118 441
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	929 197	793 439	-118 441

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 722 636
Årets resultat	-118 441
Reservering till underhållsfond	-1 163 043
Ianspråktagande av underhållsfond	233 846
Summa till stämmans förfogande	674 998

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	674 998
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 868 629	2 724 471
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	302 966
Summa rörelseintäkter		<u>2 868 629</u>	<u>3 027 437</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 819 348	-1 821 636
Övriga externa kostnader	Not 4	-124 808	-110 057
Planerat underhåll		-233 846	-137 254
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-260 716	-197 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 243	-492 243
Summa rörelsekostnader		<u>-2 930 961</u>	<u>-2 758 517</u>
Rörelseresultat		-62 332	268 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 023	797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-57 132	-70 062
Summa finansiella poster		<u>-56 109</u>	<u>-69 265</u>
Årets resultat		-118 441	199 655

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 12 352 063	12 844 306
Pågående nyanläggningar	Not 9 79 969	0
	<u>12 432 032</u>	<u>12 844 306</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>12 432 532</u>	<u>12 844 806</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	27 405	2 250
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 061 770	1 670 882
Övriga fordringar	Not 11 7 337	22 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 103 327	125 018
	<u>2 199 839</u>	<u>1 820 737</u>
Kassa och bank	Not 13 46 023	46 023
Summa omsättningstillgångar	<u>2 245 862</u>	<u>1 866 760</u>
Summa tillgångar	<u>14 678 394</u>	<u>14 711 565</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Yttre underhållsfond	929 197	0
	<u>4 665 197</u>	<u>3 736 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	793 439	1 522 982
Årets resultat	-118 441	199 655
	<u>674 998</u>	<u>1 722 636</u>
Summa eget kapital	<u>5 340 195</u>	<u>5 458 636</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 515 388	4 515 388
	<u>4 515 388</u>	<u>4 515 388</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 860 000	3 860 000
Leverantörsskulder	307 821	439 993
Skatteskulder	8 270	20 913
Övriga skulder	Not 16 206 765	139 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 439 955	277 539
	<u>4 822 811</u>	<u>4 737 541</u>
Summa skulder	9 338 199	9 252 929
Summa eget kapital och skulder	<u>14 678 394</u>	<u>14 711 565</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-118 441	199 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 243	492 243
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>373 802</u>	<u>691 898</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 785	-2 875
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 270	44 347
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>470 857</u>	<u>733 371</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-79 969	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-79 969</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	390 888	733 371
Likvida medel vid årets början	1 716 905	983 535
Likvida medel vid årets slut	2 107 793	1 716 905

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,53% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 585 452	1 585 452
Vatten	44 517	6 579
Hyror	1 213 487	1 066 033
Övriga intäkter	25 173	66 407
Bruttoomsättning	2 868 629	2 724 471
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	302 966
	0	302 966
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	195 044	206 943
Reparationer	336 491	447 290
El	62 037	52 101
Uppvärmning	583 762	520 174
Vatten	123 891	117 558
Sophämtning	91 942	76 867
Fastighetsförsäkring	70 149	52 625
Kabel-TV och bredband	41 588	41 609
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	186 197	184 307
Förvaltningsarvoden	106 248	100 610
Övriga driftkostnader	21 999	21 552
	1 819 348	1 821 636
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 761	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 211	20 858
Administrationskostnader	77 297	20 968
Extern revision	12 229	10 500
Konsultkostnader	5 381	42 802
Medlemsavgifter	14 930	14 930
	124 808	110 057
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 400	142 200
Revisionsarvode	9 520	9 480
Sociala avgifter	60 796	45 647
	260 716	197 327
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	827	525
Övriga ränteintäkter	196	272
	1 023	797
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	56 344	69 855
Övriga räntekostnader	788	207
	57 132	70 062

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	18 687 675	18 687 675
Anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 832 105	18 832 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 987 799	-5 495 556
Årets avskrivningar	-492 243	-492 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 480 042	-5 987 799
Utgående bokfört värde	12 352 063	12 844 306
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 428 000	4 428 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	127 428 000	127 428 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	79 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 969	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 337	8 681
Skattefordran	0	13 905
	7 337	22 586
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	103 327	125 018
	103 327	125 018
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	45 873	45 873
Nordea	150	150
	46 023	46 023

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Nordea	39758204769	0,44%	2022-02-28	3 860 000	0
	Nordea	39788961290	0,80%	2023-03-15	4 515 388	0
					<u>8 375 388</u>	<u>0</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 375 388
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 515 388
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				12 280 000	12 280 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				<u>3 860 000</u>	<u>3 860 000</u>
					3 860 000	3 860 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				139 096	139 096
	Momsskuld				67 669	0
					<u>206 765</u>	<u>139 096</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 854	2 917
	Förutbetalda hyror och avgifter				261 257	184 396
	Övriga upplupna kostnader				175 844	90 226
					<u>439 955</u>	<u>277 539</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter **2021-12-31** **2020-12-31**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Carolina Laurén.....
Johan Lundin.....
Johan Arborelius.....
Mikael Rosenlind.....
Julia von Garaguly.....
Anna-Maria Sandig

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Kasper Ernerot.....
Joakim Häll
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valand 9 i Stockholm, org.nr. 702002-4514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kasper Ernerot
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINA LAURÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-02-21 kl. 21:20:58



MIKAEL ROSENLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-21 kl. 19:31:33



JOHAN LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-21 kl. 21:34:47



ANNA-MARIA SANDIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-26 kl. 23:27:26



JULIA VON GARAGULY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-22 kl. 09:04:17



JOHAN ARBORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-21 kl. 18:01:55



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 08:59:11



KASPER ERNEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 14:54:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 08:58:56

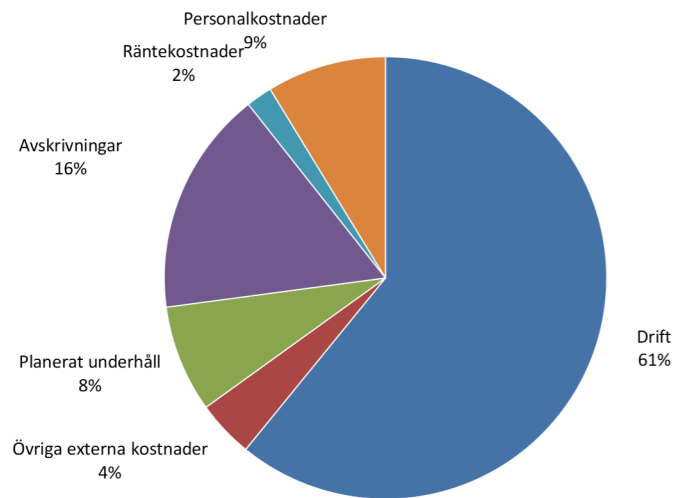
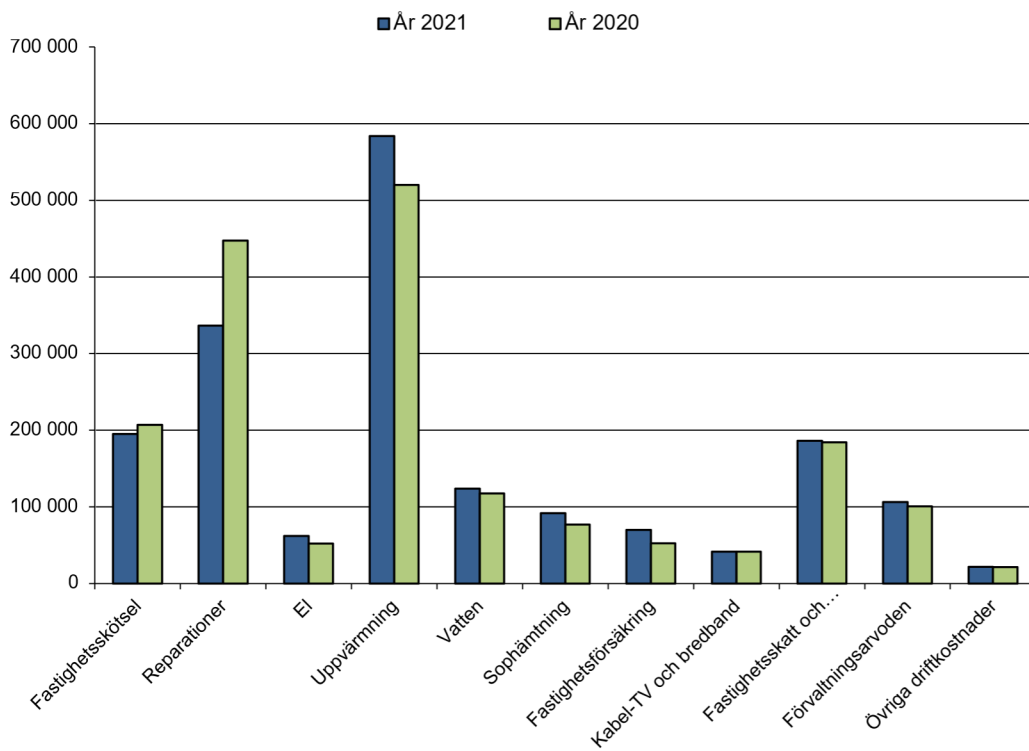


KASPER ERNEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 08:03:21



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor