

Årsredovisning 2013/2014

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 2013-09-01 tom 2014-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Mattias Kronudd	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Bo Grönwald	ledamot
	Conny Fri	ledamot
	Ilona Golab	ledamot
	Ulrika Persson	ledamot
	Johan Lundqvist	ledamot
	Kia Wahlstedt Berg	suppleant
	Karin Larsson	HSB-representant

Vid föregående årsmöte utsågs Johan Lundqvist och Ulrika Persson till nya ledamöter och Kia Wahlstedt Berg till suppleant till styrelsen. Attesträtt har innehafts av Mattias Kronudd och Tommy Radesäter var för sig. Attesträtten begränsas till 100 000 kr, för belopp överstigande detta belopp krävs gemensam attest av Mattias Kronudd och Tommy Radesäter.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Göran Gräslund.

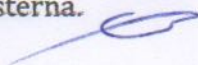
Valand 9

Bostadsrättsföreningen Valand 9 bildades den 10 juni 1925 och registrerades hos länsstyrelsen den 27 juni 1925. Föreningen består av 82 medlemmar. Föreningen äger och förvaltar kvarteret Valand 9. Samtliga 63 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Ordinarie föreningsstämma hålls den 15:e februari 2014, kl 13.00 på restaurang Sangria Tapas bar.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit, förutom det konstituerande mötet, 12 stycken protokollförda sammanträden, idog kontakt via mail och telefon samt upprepade möten med hyresgästerna.



Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade. Under året har en hyreslokal formellt bytt ägare, dock med samma verksamhet i lokalen då företaget i fråga ombildats från handelsbolag till aktiebolag. Avtalen med sushi-restaurangen samt begravningsbyrån har sagts upp för omförhandling innefattande bla hyreshöjningar.

Överlåtelse

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett, jämfört med 9 föregående år.

Andrahandsuthyrning

Under året har arbete lagts ner på att identifiera icke godkänd andrahandsuthyrning. Styrelsen upplever nu att vi har kontroll på samtlig andrahandsuthyrning. För tillfället finns 5 andrahandsuthyrningar.

Hyreslokaler

Föreningen har fyra lokaler som hyrs ut. En lokal har bytt hyresgäst enl ovan.

Information

Föreningen sjösatte förra verksamhetsåret en ny hemsida, www.brfvaland9.se. Denna, tillsammans med mailutskick samt nyhetsbrev uppsatta i portarna har varit en ständig kommunikationsväg mellan styrelsen och medlemmarna. Medlemmarna kan hålla kontakt med styrelsen via adressen info@brfvaland9.se.

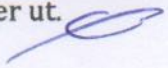
Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har skötts av Fastighetsägarna. Pga missnöje med entreprenören har dock avtalet sagts upp och arbete med att ta fram ett nytt avtal med ny entreprenör pågår.

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 arbete pågått med att snygga till på gården samt byggnation av nytt soprum till restaurangerna. Vidare har vi bytt armatur i trapphusen, samt målat samtliga fönster och snickerier mot gården. Arbetet med gården pågår och styrelsen arbetar för närvarande även på att ta in offerter för målning och enklare renovering av trapphus samt byte av portar. Samtlig renovering är utförd med befintliga medel.

Ekonomi och förslag på resultatdisposition

Årets resultat är något sämre än fjolåret, men fortsatt positivt. Vi kan med glädje se att vi trots relativt omfattande renoveringar/underhåll ändå gör ett positivt resultat. Vidare har vi under året fortsatt bevaka våra upplåningsräntor, vilket tillsammans med ränteläget givit oss påtagligt sjunkande räntekostnader. Kostnaden för driften är marginellt högre i år jämfört med föregående år utan att vi kan identifiera någon särskild post som sticker ut.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	-428 456
Årets resultat	<u>115 204</u>
	-313 252

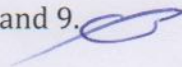
Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre underhållsfond	-457 593
Överföring till yttre underhållsfond	181 200
Balanserat resultat	<u>- 36 859</u>
	-313 252

På föregående års stämma var uppslutningen från medlemmarna mycket skral och styrelsen hoppas att årets stämma lockar fler medlemmar då vi anser det viktigt att samtliga medlemmar engagerar sig i vår förening och på så vis påverkar vårt boende.

Mattias Kronudd

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

2013-09-01 - 2014-08-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

		2013-09-01	2012-09-01
Resultaträkning		2014-08-31	2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 563 836	2 336 109
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 412 710	-1 389 063
Planerat underhåll		-457 593	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-145 646	-144 678
Avskrivningar	Not 3	-239 929	-231 815
Summa fastighetskostnader		<u>-2 255 878</u>	<u>-1 765 555</u>
Rörelseresultat		307 957	570 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 430	3 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-196 183	-253 991
Summa finansiella poster		<u>-192 753</u>	<u>-250 828</u>
Årets resultat		115 204	319 725

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2014-08-31****2013-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 10 709 130 10 949 059

Mark och markanläggningar

Not 7 144 430 144 430

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 127 751 127 751

10 981 311 11 221 240*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 981 811 11 221 740**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

30 553 372

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 763 124 1 492 772

Övriga fordringar

Not 10 28 922 14 883

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 31 914 30 221

1 854 513 1 538 248

Kassa och bank

Not 12 48 737 48 570

Summa omsättningstillgångar

1 903 250 1 586 818**Summa tillgångar**

12 885 061

12 808 558

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2014-08-31****2013-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

87 900

87 900

Upplåtelseavgifter

3 648 100

3 648 100

Underhållsfond

362 400

181 200

4 098 400

3 917 200*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-428 456

-566 981

Årets resultat

115 204

319 725

-313 252

-247 256

Summa eget kapital

3 785 148

3 669 944**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 375 388

8 398 194

Leverantörsskulder

51 385

65 688

Skatteskulder

8 868

60 929

Fond för inre underhåll

55 538

53 548

Övriga skulder

Not 15

219 103

182 369

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

389 631

377 886

Summa skulder

9 099 912

9 138 614**Summa eget kapital och skulder**

12 885 061

12 808 558**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	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	115 204	319 725
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	239 929	231 815
Kassaflöde från löpande verksamhet	355 133	551 540
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 824	-6 140
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-15 896	64 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 414	609 944
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-127 751
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-127 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-22 806	-22 806
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 806	-22 806
Årets kassaflöde	266 608	459 387
Likvida medel vid årets början	1 541 342	1 081 955
Likvida medel vid årets slut	1 807 950	1 541 342

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014/2015.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker för sista gången 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 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 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	38 000	43 000
Sociala kostnader	12 900	11 806
	<hr/> 50 900	<hr/> 54 806
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<hr/> 53 900	<hr/> 57 806

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm**

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 585 343	1 463 121
Hyror	806 896	777 071
Övriga intäkter	173 658	97 906
Bruttoomsättning	<u>2 565 897</u>	<u>2 338 098</u>
Hyresförluster	-72	0
Avsatt till inre fond	-1 989	-1 989
	<u>2 563 836</u>	<u>2 336 109</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	53 900	57 806
Fastighetsskötsel och lokalvård	142 728	142 634
Reparationer	161 581	147 861
El	60 084	81 879
Uppvärmning	532 377	567 100
Vatten	100 241	94 402
Sophämtning	83 981	67 712
Fastighetsförsäkring	39 292	35 405
Kabel-TV	36 281	38 995
Förvaltningsarvoden	101 127	86 126
Övriga driftskostnader	101 118	69 142
	<u>1 412 710</u>	<u>1 389 063</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	112 439	104 324
Om- och tillbyggnad	127 490	127 491
	<u>239 929</u>	<u>231 815</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 891	3 025
Övriga ränteintäkter	539	138
	<u>3 430</u>	<u>3 163</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	195 935	253 991
Övriga räntekostnader	248	0
	<u>196 183</u>	<u>253 991</u>



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter	2014-08-31	2013-08-31
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	-3 212 699	-2 980 884
Årets avskrivningar	-239 929	-231 815
Utgående avskrivningar	-3 452 628	-3 212 699
Bokfört värde	10 709 130	10 949 059
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 253 000	33 253 000
Mark	44 621 000	44 621 000
	77 874 000	77 874 000
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 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	127 751	0
Årets investeringar	0	127 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 751	127 751
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	28 922	14 883
	28 922	14 883



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter		2014-08-31	2013-08-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	30 125	28 405			
	varav:					
	ComHem	6 230	3 166			
	Länsförsäkringar	13 194	11 875			
	HSB Stockholm	6 601	6 601			
	HSB Stockholm	4 100	2 766			
	Trafikkontoret	0	3 997			
	Upplupna intäkter	1 789	1 816			
		31 914	30 221			
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbankkonto	45 790	45 623			
	Handkassa	2 947	2 947			
		48 737	48 570			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	181 200	-566 981	319 725
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			181 200	138 525	-319 725
	Årets resultat					115 204
	Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	362 400	-428 456	115 204
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788379451	1,85%	2014-10-15	2 275 000	0
	Nordea Hypotek	39788405118	2,26%	2014-09-17	1 585 000	0
	Nordea Hypotek	39788492894	1,61%	2014-10-17	4 515 388	0
					8 375 388	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 375 388
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 375 388
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				164 771	134 228
	Moms				54 332	48 141
					219 103	182 369



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 16		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 151	41 449
Förutbetalda hyror och avgifter	232 985	205 457
Övriga upplupna kostnader	133 495	130 980
	389 631	377 886
varav:		
Uppbokning styrelsearvoden	38 000	43 000
Uppbokning revisorsarvode	3 000	3 000
Uppbokning arbetsgivaravgifter	12 900	13 842
Uppbokning BoRevision	8 500	8 500
Fortum el	3 658	4 542
Fortum fjärrvärme	16 866	15 210
Hissen Elektro mekanisk verkstad	16 932	0
Svensk ytplanering	25 000	0
Sophämtning	8 639	830
VVS och Miljöbussen	0	42 056
	133 495	130 980

Stockholm, den 2015-01-07

Bo Grönwald
Conny Fri
Ilona Golab
Johan Lundqvist
Karin Larsson
Mattias Kronudd
Tommy Radesäter
Ulrika Persson

Vår revisionsberättelse har 2015-01-16 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, org.nr. 702002-4514

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2014-08-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22/12-14

H/1-2014

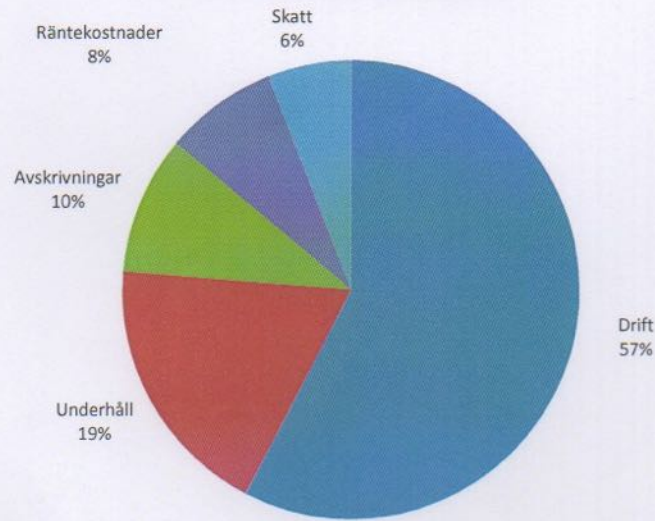

Av föreningen vald
revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

