




Org Nr: 702002-4514

Styrelsen för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Org.nr: 702002-4514

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-09-01 - 2016-08-31 

Årsredovisning 2015/2016

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 2015-09-01 t o m 2016-08-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Kia Wahlstedt Berg	ordförande
	Tommy Radesäter	kassör
	Cecilia Thimerdal	ledamot
	Conny Fri	ledamot
	Ilona Golab	ledamot
	Johan Lundqvist	ledamot
	Marcus Davidsson	ledamot
	John Nyström	suppleant
	Anna-Maria Sandig	HSB-representant

Attesträtt har innehafts av Kia Wahlstedt Berg och Tommy Radesäter var för sig. För belopp överstigande 100 000 krävs gemensam attest av Kia Wahlstedt Berg och Tommy Radesäter.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mattias Henriksson och Anders Bengtsson.

Valand 9

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

Ordinarie föreningsstämma hålls den 26 februari i restaurang Sangrias lokaler

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten, förutom det konstituerande mötet, mail- och telefonkontakt samt åtskilliga möten med lokalhyresgästerna.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade. Under året har två hyreslokaler fått ny ägare med annan verksamhet än tidigare.

Överlåtelser

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Andrahandsuthyrning

För tillfället hyrs 1 st lägenhet ut i andra hand.

Hyreslokaler

Föreningen hyr ut fyra lokaler för kommersiell verksamhet.

Renoveringar

Nya gedigna portar i trä har installerats till samtliga uppgångar. Dessa har dessutom försetts med nya, moderna kodlås.

Fastighetsskötsel

Föreningen har även detta år anlitat Driftia AB för fastighetsskötseln.

Ekonomi och förslag till resultatdisposition

På HSBs inrådan tillämpar Valand 9 den så kallade regel K3.

Ekonomiskt har föreningen åter ett positivt resultat och årets driftskostnader ligger på samma nivå som tidigare. Föreningens tillgångar i HSBs avräkningskonto är avsevärt högre än tidigare och gör föreningen väl rustad att finansiera kommande planerade underhållsåtgärder.

ff

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	242 031
Årets resultat	<u>412 658</u>
	654 689

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre underhållsfond	-103 667
Överföring till yttre underhållsfond	181 200
Balanserat resultat	<u>577 156</u>
	654 689

18



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 523 473	2 465 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 447 205	-1 443 625
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 696	-49 479
Planerat underhåll		-103 667	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-57 291	-55 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 068	-337 005
Summa rörelsekostnader		-2 030 927	-1 886 032
Rörelseresultat		492 546	579 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 420	1 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-83 308	-121 300
Summa finansiella poster		-79 888	-119 573
Årets resultat		412 658	460 090

B

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>11 888 005</u>	<u>11 900 443</u>
	11 888 005	11 900 443

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>11 888 505</u>	<u>11 900 943</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

54 562	9 302
--------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 589 518	3 269 762
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	29 280	29 103
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>46 066</u>	<u>46 373</u>
--------	---------------	---------------

1 719 426	3 354 540
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	2 045 830	48 777
--------	-----------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 765 256</u>	<u>3 403 317</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>15 653 760</u>	<u>15 304 260</u>
--------------------------	--------------------------

25

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

87 900

87 900

Upplåtelseavgifter

3 648 100

3 648 100

Yttre underhållsfond

267 207

86 007

4 003 2073 822 007*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

242 031

-36 859

Årets resultat

412 658

460 090

654 690423 231

Summa eget kapital

4 657 8974 245 238**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

10 375 38810 375 388

10 375 388

10 375 388

Korfristiga skulder

Leverantörsskulder

70 298

89 638

Aktuell skatteskuld

20 451

7 525

Fond för inre underhåll

58 231

56 237

Övriga skulder

Not 14

117 419

170 104

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

354 077

360 129

620 476683 633

Summa skulder

10 995 864

11 059 021

Summa eget kapital och skulder**15 653 760****15 304 260****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

12 280 000

12 280 000

Summa ställda säkerheter**12 280 000****12 280 000****Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld

Inga

Inga

B

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	412 658	460 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 068	337 005
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>785 726</u>	<u>797 095</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 130	6 611
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-63 158</u>	<u>-40 891</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	677 439	762 815
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-360 630</u>	<u>-1 256 137</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-360 630	-1 256 137
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 000 000
Årets kassaflöde	316 809	1 506 678
Likvida medel vid årets början	3 318 539	1 811 861
Likvida medel vid årets slut	3 635 348	3 318 539

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

fj



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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

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 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 2,35 % av anskaffningsvärdet.

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/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

18



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 585 531	1 585 452
	Hyrer	1 015 224	950 478
	Övriga intäkter	65 508	25 597
	Bruttoomsättning	<u>2 666 263</u>	<u>2 561 527</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-140 796	-93 840
	Avsatt till inre fond	-1 994	-1 991
		2 523 473	2 465 695
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	110 717	117 503
	Reparationer	219 068	146 811
	El	53 556	66 943
	Uppvärmning	546 166	542 050
	Vatten	102 823	97 388
	Sophämtning	60 781	70 782
	Fastighetsförsäkring	47 966	41 793
	Kabel-TV och bredband	39 364	42 463
	Fastighetsskatt	160 404	147 049
	Förvaltningsarvoden	92 205	141 657
	Övriga driftskostnader	14 156	29 186
		1 447 205	1 443 625
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 306	1 047
	Administrationskostnader	26 410	27 623
	Extern revision	8 680	8 509
	Medlemsavgifter	12 300	12 300
		49 696	49 479
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	43 000	43 000
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	11 291	9 924
		57 291	55 924
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 306	1 368
	Ränteintäkter skattekonto	177	181
	Övriga ränteintäkter	1 937	178
		3 420	1 727
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	83 143	121 300
	Övriga räntekostnader	165	0
		83 308	121 300

18



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Noter	2016-08-31	2015-08-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	15 545 646	14 161 758			
Anskaffningsvärde mark	144 430	144 430			
Årets investeringar	360 630	1 383 888			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 050 706	15 690 076			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-3 789 633	-3 452 628			
Årets avskrivningar	-373 068	-337 005			
Utgående bokfört värde	11 888 005	11 900 443			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 979 000	4 253 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	42 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 073 000	2 621 000			
Summa taxeringsvärde	92 052 000	77 874 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	29 280	29 103			
	29 280	29 103			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	45 334	45 470			
Upplupna intäkter	732	903			
	46 066	46 373			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	0	2 947			
Nordea	2 045 830	45 830			
	2 045 830	48 777			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	86 007	-36 859	460 090
Resultatdisposition			181 200	278 890	-460 090
Årets resultat					412 658
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	267 207	242 031	412 658

PS



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Noter		2016-08-31	2015-08-31		
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788673589	1,19%	2016-10-16	4 515 388	0
Nordea Hypotek	39788711480	0,49%	2016-09-30	2 000 000	0
Nordea Hypotek	39788711502	0,54%	2018-04-19	1 585 000	0
Nordea Hypotek	39788711510	0,52%	2018-04-26	2 275 000	0
				10 375 388	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 375 388
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				10 375 388
Not 14	Övriga skulder				
	Depositioner			92 983	141 224
	Momsskuld			24 437	23 851
	Övriga kortfristiga skulder			0	5 029
				117 419	170 104
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			10 701	13 274
	Förutbetalda hyror och avgifter			243 785	263 587
	Övriga upplupna kostnader			99 591	83 268
				354 077	360 129

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

F8



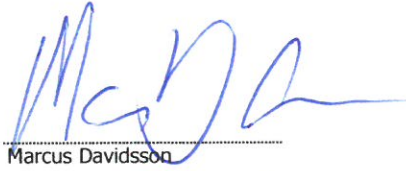
HSB Brf Valand 9 i Stockholm

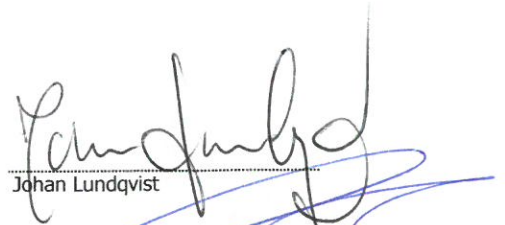
Noter

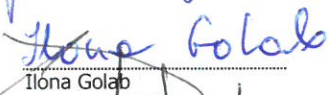
2016-08-31 2015-08-31

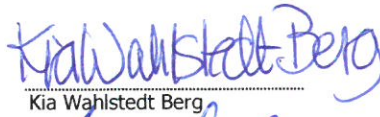
Stockholm, den 16 december 2016

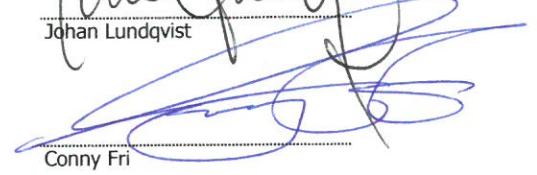

Anna-Maria Sandig

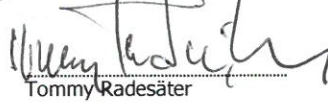

Marcus Davidsson


Johan Lundqvist


Ilona Golab

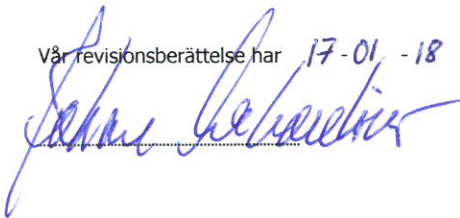

Kia Wahstedt Berg


Conny Fri


Tommy Radesäter


Cecilia Thimerdal

Vår revisionsberättelse har 17-01 - 18 lämnats beträffande denna årsredovisning


Johan Behrester


Pontus Stormsköld

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2016-08-31 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 Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 18/11 - 2017


Av föreningen vald
revisor


Pontus Stormsköld
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor