



HSB BRF VALAND 9 ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Brf Valand 9

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Verksamhetsåret 2018

Tid: Söndagen den 7 april 2019, kl 13:00 på Restaurang Sangria

Dagordning:

1. Årsstämman öppnas
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av närvaroförteckning
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Fråga om arvode
17. Val av ombud till HSBs distriktsstämma
18. En motion har inkommit
19. Årsstämman avslutas
20. Information

Efter mötet bjuder föreningen på kaffe och kaka



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

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 och förvaltar kvarteret Valand 9 i Stockholm kommun.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	63	3 100
Lokaler	4	377

Föreningens fastighet är byggd 1925 värdeår 1949.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg. Det senare upphör 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Genomfört och planerat underhåll

Samtliga (3 st) hissar har bytts ut och renoverats invändigt.
Grund/sockel har renoverats.
Dörrarna till gården har bytts och försetts med kodlås.

Pågående eller framtida underhåll

Gården ska dräneras och renoveras innevarande år 2019.
Taket ska renoveras 2019 eller 2020.

Tidigare genomfört underhåll

Värmepanna har bytts ut och injustering av ventiler i samtliga lägh har gjorts, 2013.
Nytt soprum har byggts till restaurangerna 2013-14 och armatur i trapphusen har bytts.
Samtliga fönster och snickerier mot gården har målats, 2013-14.
Samtliga trapphus renoverades 2016-2017.
Nya portar i ek sattes in 2017.
Nya dörrar mot gården med portkodslås sattes in 2017.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har fattat beslut om att ta ut 10 procent per år av prisbasbeloppet vid andrahandsuthyrning från jan 2019.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Ljunggren	Ledamot
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot
Conny Fri	Ledamot
Göran Karolin	ekonomiansvarig
Ilona Golab	Ledamot
Jack Lond Duong	Ledamot
Kia Wahlstedt Berg	Ordförande
Marcus Davidsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna Ljunggren, Michaela Jernbeck, Marcus Davidsson, Jack Lond Duong.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten plus det konstituerande mötet samt 1 extramöte pga problem



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

med en av lokalägarna.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kia Wahlstedt Berg och Göran Karolin. En person för summor under 100.000kr, två i förening vid högre belopp.

Revisorer

Johan Arborelius	Föreningsvald ordinarie
John Nyström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Leyla Nyman och Petter Jönhagen.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade i början av 2018 (82) medlemmar och vid utgången av verksamhetsåret 2018 (83). Under året har 2018 (10) 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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	511	682	511	511	511
Totala Intäkter kr/kvm	778	996	726	709	737
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	290	346	256	229	234
Belåning, kr/kvm	2 409	2 409	2 984	2 984	2 409
Räntekänslighet	5%	4%	7%	7%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	414	550	416	415	414
Energikostnader kr/kvm	195	277	202	203	199

Förklaring av nyckeltal

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

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 överskott/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 bostadsrätts 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 704	3 463	2 523	2 466	2 564
Resultat efter finansiella poster	309	184	413	460	115
Soliditet	36%	34%	30%	28%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter		2 704 228
Rörelsekostnader	-	2 319 311
Finansiella poster	-	76 343
Årets resultat		308 574
Planerat underhåll	+	318 664
Avskrivningar	+	379 629
Årets sparande		1 006 867
Årets sparande per kvm total vta		290

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	5 607	916 290	183 598
Reservering till fond 2018			181 200	-181 200	
Ianspråktagande av fond 2018			-186 807	186 807	
Balanserad i ny räkning				183 598	-183 598
Årets resultat					308 574
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	0	1 105 495	308 574

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 099 888
Årets resultat	308 574
Reservering till underhållsfond	-181 200
Ianspråktagande av underhållsfond	186 807
Summa till stämmans förfogande	1 414 069

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 414 069
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2016-09-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 704 228	3 462 504
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 439 634	-1 912 993
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 633	-67 035
Planerat underhåll		-318 664	-520 333
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-125 751	-182 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-379 629	-497 523
Summa rörelsekostnader		<u>-2 319 311</u>	<u>-3 180 526</u>
Rörelseresultat		384 917	281 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	213	2 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-76 556	-100 646
Summa finansiella poster		<u>-76 343</u>	<u>-98 380</u>
Årets resultat		308 574	183 598

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>12 995 002</u>	<u>11 390 482</u>
		12 995 002	11 390 482
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>12 995 502</u>	<u>11 390 982</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		21 239	40 643
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 117 225	2 527 310
Övriga fordringar	Not 9	6 013	62 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>102 342</u>	<u>89 405</u>
		1 246 819	2 719 747
Kassa och bank	Not 11	46 117	45 830
Summa omsättningstillgångar		<u>1 292 935</u>	<u>2 765 576</u>
Summa tillgångar		<u>14 288 437</u>	<u>14 156 558</u>



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Yttre underhållsfond	0	5 607
	<u>3 736 000</u>	<u>3 741 607</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 105 495	916 290
Årets resultat	308 574	183 598
	<u>1 414 069</u>	<u>1 099 888</u>

Summa eget kapital

5 150 069 4 841 495

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>8 375 388</u>	<u>8 375 388</u>
		8 375 388	8 375 388

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		107 614	218 045
Skatteskulder		3 018	0
Fond för inre underhåll		62 883	60 889
Övriga skulder	Not 13	193 557	227 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>395 908</u>	<u>433 364</u>
		762 980	939 675

Summa skulder

9 138 368 9 315 063

Summa eget kapital och skulder**14 288 437** **14 156 558**

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2016-09-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	308 574	183 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	379 629	497 523
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>688 203</u>	<u>681 121</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 843	-62 529
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-176 695</u>	<u>319 199</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	574 351	937 792
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 984 149</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 984 149	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000 000
Årets kassaflöde	-1 409 798	-1 062 208
Likvida medel vid årets början	2 573 139	3 635 348
Likvida medel vid årets slut	1 163 342	2 573 139

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



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2,10 % 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.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2016-09-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 585 452	2 113 936
Hyrer	1 025 922	1 393 416
Övriga intäkter	94 848	59 818
Bruttoomsättning	<u>2 706 222</u>	<u>3 567 170</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-100 524
Hysesförluster	0	-1 483
Avsatt till inre fond	-1 994	-2 658
	<u>2 704 228</u>	<u>3 462 504</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	193 177	187 833
Reparationer	93 094	209 378
El	57 538	65 013
Uppvärmning	556 655	751 522
Vatten	94 415	147 799
Sophämtning	69 755	86 848
Fastighetsförsäkring	66 212	72 709
Kabel-TV och bredband	40 014	52 673
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	168 516	160 404
Förvaltningsarvoden	74 187	151 735
Övriga driftkostnader	26 073	27 078
	<u>1 439 634</u>	<u>1 912 993</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 882	299
Administrationskostnader	13 246	39 400
Extern revision	8 500	8 306
Konsultkostnader	15 075	0
Medlemsavgifter	14 930	19 030
	<u>55 633</u>	<u>67 035</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	135 200
Revisionsarvode	9 100	10 390
Sociala avgifter	25 651	37 052
	<u>125 751</u>	<u>182 642</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	575	1 372
Övriga ränteintäkter	-362	894
	<u>213</u>	<u>2 266</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	74 032	100 508
Övriga räntekostnader	2 524	138
	<u>76 556</u>	<u>100 646</u>



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	15 906 276	15 906 276
Anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
Årets investeringar	1 984 149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 034 855	16 050 706
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 660 224	-4 162 701
Årets avskrivningar	-379 629	-497 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 039 853	-4 660 224
Utgående bokfört värde	12 995 002	11 390 482
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 979 000	4 979 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 073 000	3 073 000
Summa taxeringsvärde	92 052 000	92 052 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 013	23 758
Övriga fordringar	0	38 631
	6 013	62 389
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	102 342	89 405
	102 342	89 405
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	46 117	0
Nordea	0	45 830
	46 117	45 830

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788673589	1,19%	2020-03-18	4 515 388	0
Nordea Hypotek	39788831877	0,52%	2023-04-24	1 585 000	0
Nordea Hypotek	39788831885	0,52%	2023-04-26	2 275 000	0
				8 375 388	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 375 388Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 375 388**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 12 280 000 12 280 000**Not 13 Övriga skulder**

Depositioner	139 096	139 096
Momsskuld	54 461	61 881
Källskatt	0	26 400
	193 557	227 377

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 003	15 034
Förutbetalda hyror och avgifter	222 829	221 319
Övriga upplupna kostnader	160 076	197 011
	395 908	433 364

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 1/3-2019

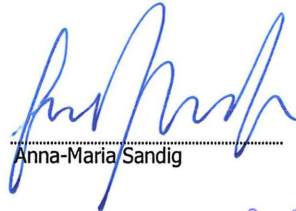
.....
Anna Ljunggren



.....
Göran Karolin



.....
Kia Wahlstedt Berg



.....
Anna-Maria Sandig



.....
Ilona Golab



.....
Marcus Davidsson



.....
Conny Fri



.....
Jack Lond Duong

Vår revisionsberättelse har 2019-03-14 lämnats beträffande denna årsredovisning



.....
Johan Arborelius
Av föreningen vald revisor



.....
Adnin Ali
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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Anna Ljunggren då hon befinner sig på en annan ort.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

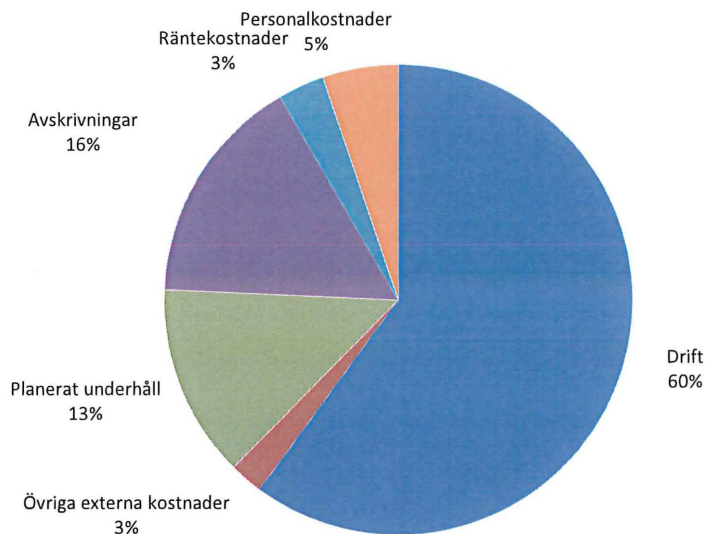
Stockholm den 14/3- 2019

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

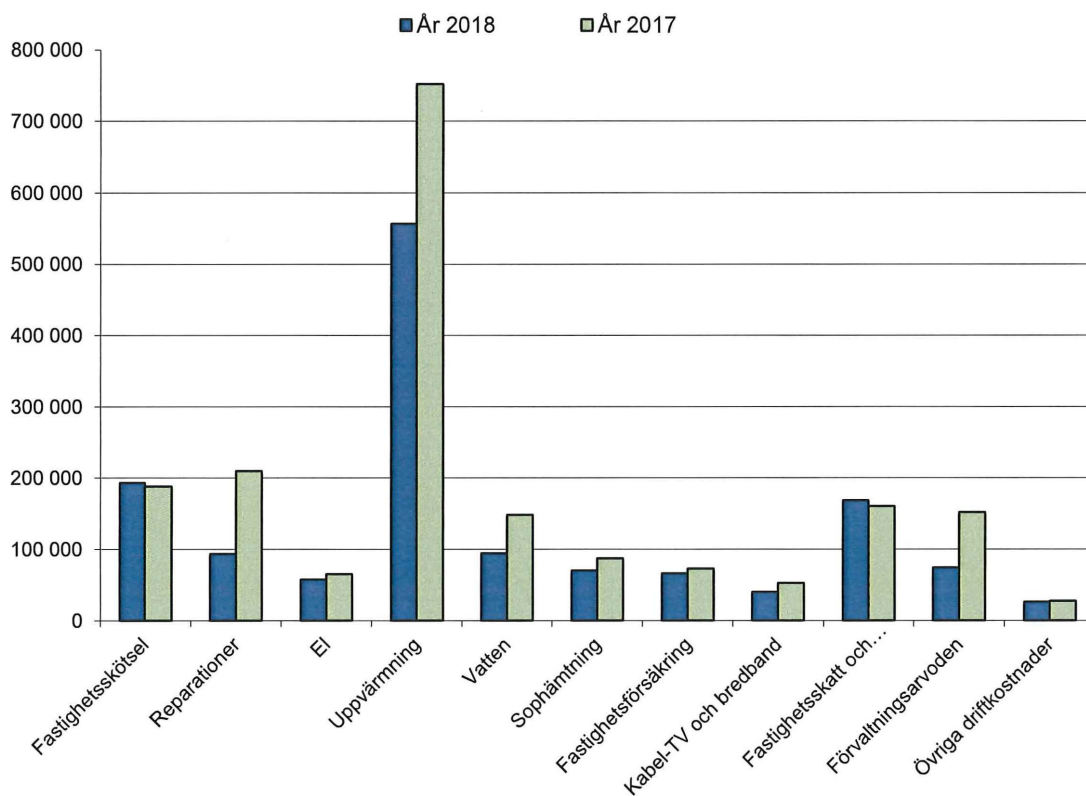
.....
Johan Arborelius
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



MOTION TILL BRF VALAND 9:s FÖRENINGSTÄMMA 2019

Avsluta Inre fond samt återbetalning av inrestående medel

Bakgrund

I vår förening finns en särskild reparationsfond knuten till varje lägenhet - **inre fond**. Avsikten är att pengarna ska användas till respektive lägenhets inre underhåll.

Varje månad avsätts 166 kr. på detta reparationskonto för samtliga lägenheter. Det motsvarar en summa om 1 992 kr per helår och för samtliga lägenheter. När ett år har gått är kontot således påfyllt på med ca 9-40 kronor per lägenhet beroende på lägenhetens storlek. En lägenhet med ett andelstal på 1,5 % får 29,88 kr. avsatt per år (1 992 kr * 1,5 %).

Reparationsfonden är från den tiden när man ansåg att det behövdes ett gemensamt sparande för att medlemmarna skulle underhålla sin lägenhet. Förr var också de avsatta beloppen relativt sett mycket mer värda. Idag har beloppen urholkats och blivit så små att det inte räcker till särskilt mycket. Allt fler föreningar bestämmer sig därför att upphöra med denna hantering, som dessutom tar tid och kostar att administrera.

Vår förening betalar årligen 3 750 kr. inkl. moms för administreringen av den Inre fonden. Vi betalar således nästan dubbelt så mycket i administration jämfört mot avsatta belopp.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens Inre fond till ca 63 000 kr. Avsatt belopp tillhör respektive lägenhet och ska, om beslut tas att avsluta Inre fond, betalas ut till respektive bostadsrättshavare.

Förslag till beslut

Avsättning till Inre fond avslutas och avsatta belopp per lägenhet utbetalas till respektive bostadsrättshavare. Utbetalning bör ske genom avdrag på kommande månadsavi.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar enligt förslaget.

Stockholm 2019-02-04

Göran Karolin

Lägenhetsnummer: 1401

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor