



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Brf Valand 9



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, driftkostnader 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 Stockhoms erfarenhet och kunskande 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 2019

Tid: Söndagen den 5 april 2020, kl 11:00 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. Fråga om arvode
16. Val av valberedning
17. Val av ombud till HSBs distriktsstämma
18. Årsstämman avslutas
19. 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

2019-01-01 - 2019-12-31 



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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.

#### Genomfört planerat underhåll

Innergården samt avloppsrör för dagvatten har renoverats.

#### Inre fond

Inre fond avslutades samt inestående medel återbetalades genom avdrag på avi/årsavgift.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Ventilation / OVK	Enligt besiktningsprotokol
2020	Tak	Förbättringsarbeten målning

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013		Värmepanna har bytts ut och injustering av ventiler i samtliga lägenheter
2013-2014		Nytt soprum har byggts till restaurangerna och armatur i trapphusen har bytts
2013-2014		Samtliga fönster och snickerier mot gården har målats
2016-2017		Nya portar i ek sattes in
2017		Nya dörrar mot gården med portkodlås sattes in

#### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har haft ett ärende uppe i hyresnämnden gällande olovlig andrahandsuthyrning. Energideklaration har utförts. Fr.o.m. 2019-01-01 tar föreningen ut 10 procent av gällande prisbasbelopp/år, som fördelas ut efter antal uthyrda månader. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) påbörjades under hösten och kommer att slutföras i början av 2020.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-07. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 19 var röstberättigade. 



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

---

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ilona Golab	Ordförande
Göran Karolin	Kassör
Conny Fri	Ledamot
Michaela Jernbeck	Ledamot
Madeleine Melin	Ledamot
Göran Thorstenson	Ledamot
Eva Poppelstam	Suppleant
Caroline Bach	Suppleant t o m juni 2019
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ilona Golab, Göran Karolin, Eva Poppelstam och Conny Fri.

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ilona Golab och Göran Karolin. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Johan Arborelius	Föreningsvald ordinarie
Adnin Ali	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 ianspråktagande 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 i början av 2019 (83) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (90). Under året 2019 har (8) överlåtelser skett. 



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	511	511	682	511	511
Totala Intäkter kr/kvm	787	778	996	726	709
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	236	290	346	256	229
Belåning, kr/kvm	2 409	2 409	2 409	2 984	2 984
Räntekänslighet	5%	5%	4%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	449	414	550	416	415
Energikostnader kr/kvm	190	195	277	202	203

#### 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 bostadsrättens 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.

##### 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 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.

##### 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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 735	2 704	3 463	2 523	2 466
Resultat efter finansiella poster	109	309	184	413	460
Soliditet	36%	36%	34%	30%	28%

(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	2 735 023
Rörelsekostnader	- 2 539 680
Finansiella poster	- 86 431
<b>Årets resultat</b>	<b>108 913</b>
Planerat underhåll	+ 256 093
Avskrivningar	+ 455 703
<b>Årets sparande</b>	<b>820 709</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>236</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	0	1 105 495	308 574
Reservering till fond 2019			256 093	-256 093	
Ianspråktagande av fond 2019			-256 093	256 093	
Balanserad i ny räkning				308 574	-308 574
Årets resultat					108 913
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	0	1 414 069	108 913

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 414 069
Årets resultat	108 913
Reservering till underhållsfond	-256 093
Ianspråktagande av underhållsfond	256 093
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 522 982</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>1 522 982</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 735 023	2 704 228
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 562 703	-1 439 634
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 965	-55 633
Planerat underhåll		-256 093	-318 664
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-178 216	-125 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 703	-379 629
Summa rörelsekostnader		<u>-2 539 680</u>	<u>-2 319 311</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 344</b>	<b>384 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	877	213
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-87 308</u>	<u>-76 556</u>
Summa finansiella poster		<u>-86 431</u>	<u>-76 343</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 913</b>	<b>308 574</b>

e

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	
	<u>13 336 549</u>	<u>12 995 002</u>
	13 336 549	12 995 002
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	
	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>13 337 049</u>	<u>12 995 502</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		
	1 831	21 239
Avräkningskonto HSB Stockholm	937 595	1 117 225
Övriga fordringar	Not 9	
	9 199	6 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	
	<u>135 949</u>	<u>102 342</u>
	1 084 574	1 246 819
Kassa och bank	Not 11	
	45 940	46 117
Summa omsättningstillgångar	<u>1 130 514</u>	<u>1 292 935</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>14 467 563</u></b>	<b><u>14 288 437</u></b>

e

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Yttre underhållsfond	0	0
	<u>3 736 000</u>	<u>3 736 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 414 069	1 105 495
Årets resultat	108 913	308 574
	<u>1 522 982</u>	<u>1 414 069</u>
Summa eget kapital	<u>5 258 982</u>	<u>5 150 069</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>8 375 388</u>	<u>8 375 388</u>
	8 375 388	8 375 388
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	179 325	107 614
Skatteskulder	16 306	3 018
Fond för inre underhåll	0	62 883
Övriga skulder	Not 13 191 752	193 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>445 811</u>	<u>395 908</u>
	833 194	762 980
Summa skulder	9 208 582	9 138 368
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>14 467 563</u></b>	<b><u>14 288 437</u></b>

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	108 913	308 574
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	455 703	379 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>564 616</u>	<u>688 203</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 385	62 843
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>70 213</u>	<u>-176 695</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>617 443</u>	<u>574 351</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-797 250</u>	<u>-1 984 149</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-797 250</u>	<u>-1 984 149</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-179 807</b>	<b>-1 409 798</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 163 342</b>	<b>2 573 139</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>983 535</b>	<b>1 163 342</b>

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 2,53 % 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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 585 452	1 585 452
Hyror	1 049 176	1 025 922
Övriga intäkter	100 395	94 848
Bruttoomsättning	<u>2 735 023</u>	<u>2 706 222</u>
Avsatt till inre fond	0	-1 994
	<b>2 735 023</b>	<b>2 704 228</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	271 928	193 177
Reparationer	177 575	93 094
El	57 455	57 538
Uppvärmning	546 005	556 655
Vatten	99 694	94 415
Sophämtning	68 328	69 755
Fastighetsförsäkring	50 040	66 212
Kabel-TV och bredband	40 862	40 014
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	181 031	168 516
Förvaltningsarvoden	44 038	74 187
Övriga driftkostnader	25 748	26 073
	<u>1 562 703</u>	<u>1 439 634</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 260	3 882
Administrationskostnader	46 525	13 246
Extern revision	10 500	8 500
Konsultkostnader	9 750	15 075
Medlemsavgifter	14 930	14 930
	<u>86 965</u>	<u>55 633</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	139 500	91 000
Revisionsarvode	9 300	9 100
Sociala avgifter	29 416	25 651
	<u>178 216</u>	<u>125 751</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	612	575
Övriga ränteintäkter	265	-362
	<u>877</u>	<u>213</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	87 294	74 032
Övriga räntekostnader	14	2 524
	<u>87 308</u>	<u>76 556</u>

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	17 890 425	15 906 276
Anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
Årets investeringar	797 250	1 984 149
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 832 105</b>	<b>18 034 855</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 039 853	-4 660 224
Årets avskrivningar	-455 703	-379 629
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 495 556</b>	<b>-5 039 853</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 336 549</b>	<b>12 995 002</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 428 000	4 979 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	3 073 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>127 428 000</b>	<b>92 052 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9 199	6 013
	<b>9 199</b>	<b>6 013</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	127 393	102 342
Upplupna intäkter	8 556	0
	<b>135 949</b>	<b>102 342</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	45 940	46 117
	<b>45 940</b>	<b>46 117</b>



**HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****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	39788908187	0,83%	2020-05-28	3 860 000	0
				<b>8 375 388</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 375 388

Om 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	52 656	54 461
	<b>191 752</b>	<b>193 557</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	14 308	13 003
Förutbetalda hyror och avgifter	221 892	222 829
Övriga upplupna kostnader	209 611	160 076
	<b>445 811</b>	<b>395 908</b>

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

e



**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 25/02-2020

Ilona Golab

Ilona Golab

Conny Fri

Conny Fri

Göran Karlén

Göran Karlén

Göran Thorstenson

Göran Thorstenson

Anna-Maria Sandberg

Anna-Maria Sandberg

Madeleine Melin

Madeleine Melin

Michåla Jernbeck

Michåla Jernbeck

Vår revisionsberättelse har 29-2-2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Johan Eriksson

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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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 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 revisionssed 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 2019 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 revisionsssed 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 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.

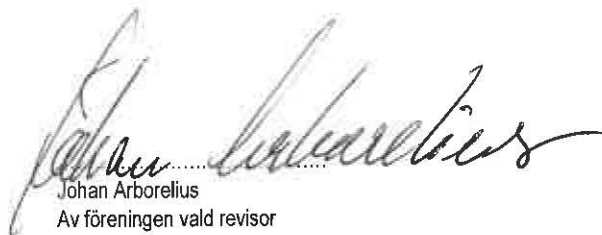
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

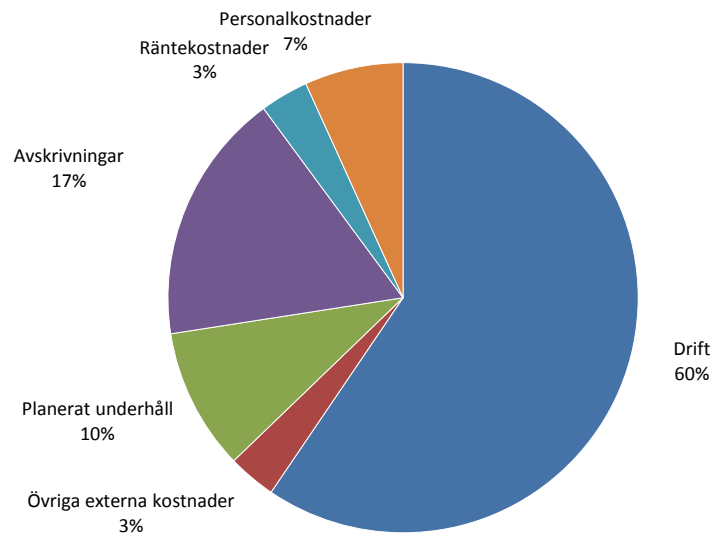
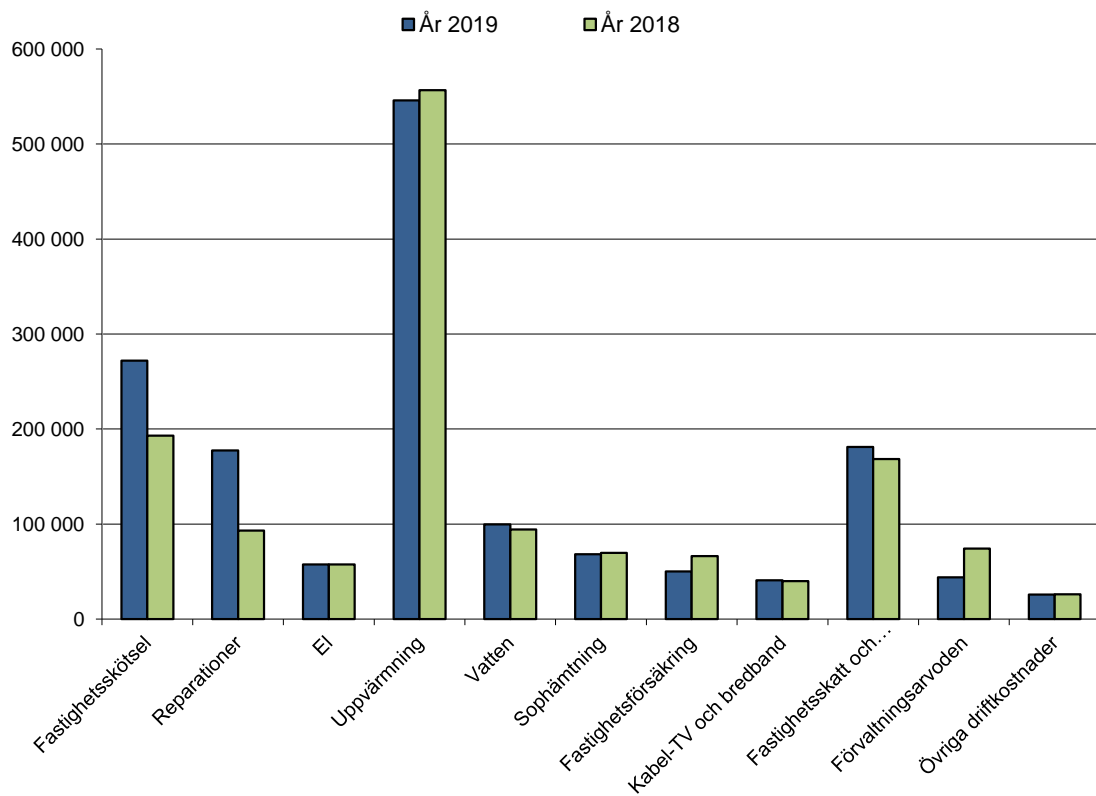
Stockholm den 29/2 2020



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**



# 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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.



**HSB – där möjligheterna bor**