



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-4514 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1925. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valand 9	1925-01-01	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	377
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3100
Totalt 67 objekt		3477

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 11 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carolina Laurén	Ordförande	2021-10-17	2022-04-20
Emil Källström	Ordförande	2022-04-20	
Johan Arborelius	Ledamot	2021-10-17	
Monika Nistér	Ledamot	2021-10-17	2022-01-18
Michael Keijser	Ledamot	2022-04-20	
Johan Lundin	Ledamot	2021-04-25	2022-12-14
Frida Bäcke	Ledamot	2022-04-20	
Anna-Maria Sandig	Ledamot	2017-04-10	
Fanny Chantereau	Ledamot	2022-04-20	
Axel Ramsgård	Ledamot	2022-04-20	
Mikael Rosenlind	Ledamot	2021-10-17	2022-04-20
Julia von Garaguly	Ledamot	2021-10-17	2022-12-14
Johan Wranne	Ledamot	2022-04-20	
Jennifer Söderdahl	Suppleant	2022-04-20	
Jakob Wallöf	Suppleant	2021-04-25	
Alexander Gjörup	Suppleant	2021-04-29	2022-04-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emil Källström, Frida Bäcke, Michael Keijser och Johan Arborelius.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inkl. 1 ordinarie föreningsstämma och 1 extra stämma.

Firmatecknare har varit: Michael Keijser, Emil Källström och Johan Wranne.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2017.

Revisorer har varit: Kasper Ernerot med Emma Dubo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Petter Jönghagen och Victor Anderfeldt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20. På stämman deltog 31 medlemmar varav 29 röstberättigade och 4 var representerade genom fullmakt.

En extra föreningsstämma hölls 2022-10-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan år 2021.

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
2013	Värmecentralen - Värmepanna har bytts ut och injustering av ventiler i samtliga lägenheter
2013-2014	Soprum - Nytt soprum har byggts till restaurangerna och nya armatur till trapphusen
2013-2014	Fönster - Samtliga fönster och snickerier mot gården har målats
2016-2017	Portar - Nya portar i ek sattes in
2017	Dörrar - Nya dörrar mot gården med portkodlås sattes in
2019	Ventilation/OVK - Enligt besiktningsprotokoll
2019	Innergård - Innergården samt avloppsrör för dagvatten har renoverats
2020	Portar - Omdaning av fast el till portlås/dörrautomatik
2020	OVK - Åtgärder för att tillgodose OVK (inskickat godkänt protokoll)
2020	Fastighet - Beställd och utförd statusbesiktning/underhållsplan
2020	Fönster/balkonger, franska balkonger - Beställt ritningar och ansökt för nya fönster, balkonger/franska balkonger
2022	Yttertak - Målning av yttertak

Pågående och framtida underhåll

Årtal	Ändamål
2023	Fönster - Målning och reparation av fönster mot gatorna
2023	Fastighet - Täthetsbesiktning av gasledning
2023	Luftbehandling - Rensning av ventilationskanaler
2023	Portar - Målning av portarnas utsida

Övriga väsentliga händelser

Vid föreningsstämman godkändes att bygga balkonger mot gården, och arbete har initierats tillsammans med entreprenör. I samband med detta har en extra stämma genomförts för att initiera en stadgeändring som säkerställer att en förhöjd årsavgift för lägenheter med balkonger kan tas ut.

Avfallskärl för matavfall har installerats på gården för matavfallsinsamling.

Fönstermålning/-renovering har senarelagts till 2023 då de offerter som samlades in under 2022 visade på större behov av renovering än förväntat. Omtag är pågående.

Ny avfuktare till torkrum i tvättstugan har installerats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	268	175	238	236	290
Skuldsättning, kr/kvm	2 387	2 409	2 409	2 409	2 409
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	204	207	195	190	195
Driftskostnad, kr/kvm	528	620	609	449	414
Årsavgifter, kr/kvm	511	511	511	511	511
Totala intäkter, kr/kvm	819	811	868	787	778
Nettoomsättning, tkr	2 902	2 869	2 724	2 735	2 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	-118	200	109	309
Soliditet, %	37	36	37	36	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 900	0	0	87 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 648 100	0	0	3 648 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	929 197	0	769 770	1 698 967
S:a bundet eget kapital, kr	4 665 197	0	769 770	5 434 967
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	793 439	-118 441	-769 770	-94 772
Årets resultat, kr	-118 441	118 441	45 387	45 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	674 998	0	-724 383	-49 385
S:a eget kapital, kr	5 340 195	0	45 387	5 385 582

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 163 043 kr samt ianspråktagande skett med 393 273 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	674 998
Årets resultat, kr	45 387
Reservation till underhållsfond, kr	-1 163 043
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	393 273
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-49 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-49 385

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 901 858	2 868 629
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 621 844	-1 819 348
Övriga externa kostnader	Not 3	-134 042	-124 808
Planerat underhåll		-393 273	-233 846
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-135 822	-260 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 243	-492 243
Summa rörelsekostnader		-2 777 224	-2 930 961
Rörelseresultat		124 634	-62 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 351	1 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-80 598	-57 132
Summa finansiella poster		-79 247	-56 109
Årets resultat		45 387	-118 441

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 859 819	12 352 063
Pågående nyanläggningar	Not 8	69 469	79 969
		<u>11 929 288</u>	<u>12 432 032</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 929 788</u>	<u>12 432 532</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 842	27 405
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 376 341	2 061 770
Övriga fordringar	Not 10	2 759	7 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	126 725	103 327
		<u>2 529 667</u>	<u>2 199 839</u>
Kassa och bank	Not 12	150	46 023
Summa omsättningstillgångar		<u>2 529 817</u>	<u>2 245 862</u>
Summa tillgångar		<u>14 459 605</u>	<u>14 678 394</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	87 900	87 900
Upplåtelseavgifter	3 648 100	3 648 100
Yttre underhållsfond	1 698 967	929 197
	<u>5 434 967</u>	<u>4 665 197</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-94 772	793 439
Årets resultat	45 387	-118 441
	<u>-49 385</u>	<u>674 998</u>
Summa eget kapital	<u>5 385 582</u>	<u>5 340 195</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	4 515 388
	0	<u>4 515 388</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 298 188	3 860 000
Leverantörsskulder	71 458	307 821
Skatteskulder	17 863	8 270
Övriga skulder	Not 15 188 000	206 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 498 514	439 955
	<u>9 074 023</u>	<u>4 822 811</u>
Summa skulder	9 074 023	9 338 199
Summa eget kapital och skulder	<u>14 459 605</u>	<u>14 678 394</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	45 387	-118 441
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 243	492 243
Kassaflöde från löpande verksamhet	537 631	373 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 258	-15 657
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-186 976	112 712
Kassaflöde från löpande verksamhet	335 397	470 858
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	10 500	-79 969
Kassaflöde från investeringsverksamhet	10 500	-79 969
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-77 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-77 200	0
Årets kassaflöde	268 697	390 889
Likvida medel vid årets början	2 107 793	1 716 905
Likvida medel vid årets slut	2 376 490	2 107 794

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 585 452	1 585 452
Individuell mätning vatten	51 732	44 517
Hyror	1 269 597	1 213 487
Övriga intäkter	15 201	25 173
Bruttoomsättning	<u>2 921 982</u>	<u>2 868 629</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-20 124	0
	2 901 858	2 868 629
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	186 814	195 044
Reparationer	118 526	336 491
El	76 665	62 037
Uppvärmning	546 466	583 762
Vatten	142 381	123 891
Sophämtning	95 410	91 942
Fastighetsförsäkring	73 085	70 149
Kabel-TV och bredband	42 586	41 588
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	203 697	186 197
Förvaltningsarvoden	117 869	106 248
Övriga driftkostnader	18 343	21 999
	1 621 844	1 819 348
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 202	9 761
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 794	5 211
Administrationskostnader	47 473	77 297
Extern revision	18 221	12 229
Konsultkostnader	47 421	5 381
Medlemsavgifter	14 930	14 930
	134 042	124 808
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	86 707	190 400
Revisionsarvode	9 520	9 520
Övriga arvoden	8 493	0
Sociala avgifter	31 102	60 796
	135 822	260 716
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 013	827
Ränteintäkter skattekonto	29	0
Övriga ränteintäkter	309	196
	1 351	1 023
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	80 318	56 344
Övriga räntekostnader	280	788
	80 598	57 132

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	18 687 675	18 687 675
Anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 832 105	18 832 105
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 480 042	-5 987 799
Årets avskrivningar	-492 243	-492 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 972 286	-6 480 042
Utgående bokfört värde	11 859 819	12 352 063
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	4 428 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	151 800 000	127 428 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	79 969	0
Årets investeringar	-10 500	79 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 469	79 969
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 759	7 337
	2 759	7 337
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	126 725	103 327
	126 725	103 327
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	0	45 873
Nordea	150	150
	150	46 023

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758268295	2,98%	2023-05-30	3 782 800	154 400
Nordea	39788961290	0,80%	2023-03-15	4 515 388	0
				8 298 188	154 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 526 188
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				12 280 000	12 280 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				8 298 188	3 860 000
				8 298 188	3 860 000
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				111 096	139 096
Momsskuld				76 904	67 669
				188 000	206 765
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				10 911	2 854
Förutbetalda hyror och avgifter				262 516	261 257
Övriga upplupna kostnader				225 087	175 844
				498 514	439 955
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna-Maria Sandig

.....
Axel Ramsgård

.....
Emil Källström

.....
Fanny Chantereau

.....
Frida Bäcke

.....
Johan Arborelius

.....
Johan Wranne

.....
Michael Keijser

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Kasper Ernerot

.....
Joakim Häll
Borevision

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2022. 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 2022 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kasper Ernerot
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL KÄLLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:45:56



FANNY CHANTEREAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:45:07



MICHAEL KEIJSER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:08:48



ANNA-MARIA SANDIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 00:17:02



FRIDA BÄCKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 19:54:02



JOHAN ARBORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 15:43:03



JOHAN WRANNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:45:35



AXEL RAMSGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:53:43



KASPER ERNEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:37:50



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 07:49:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KASPER ERNEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:37:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

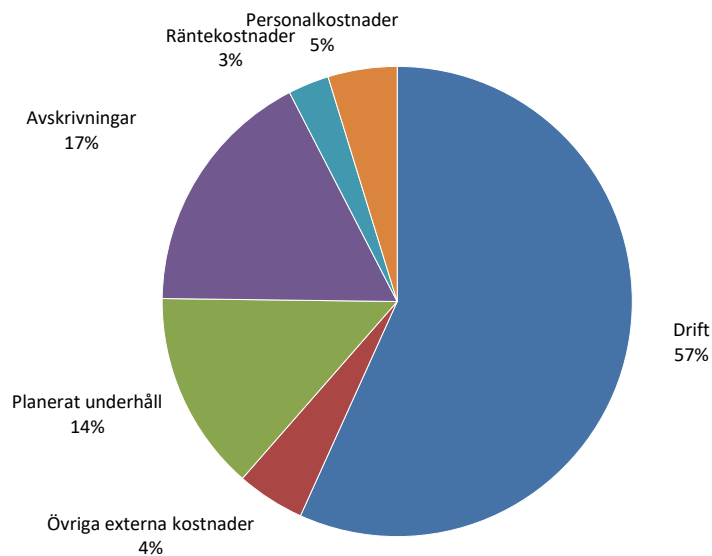
E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 07:50:43



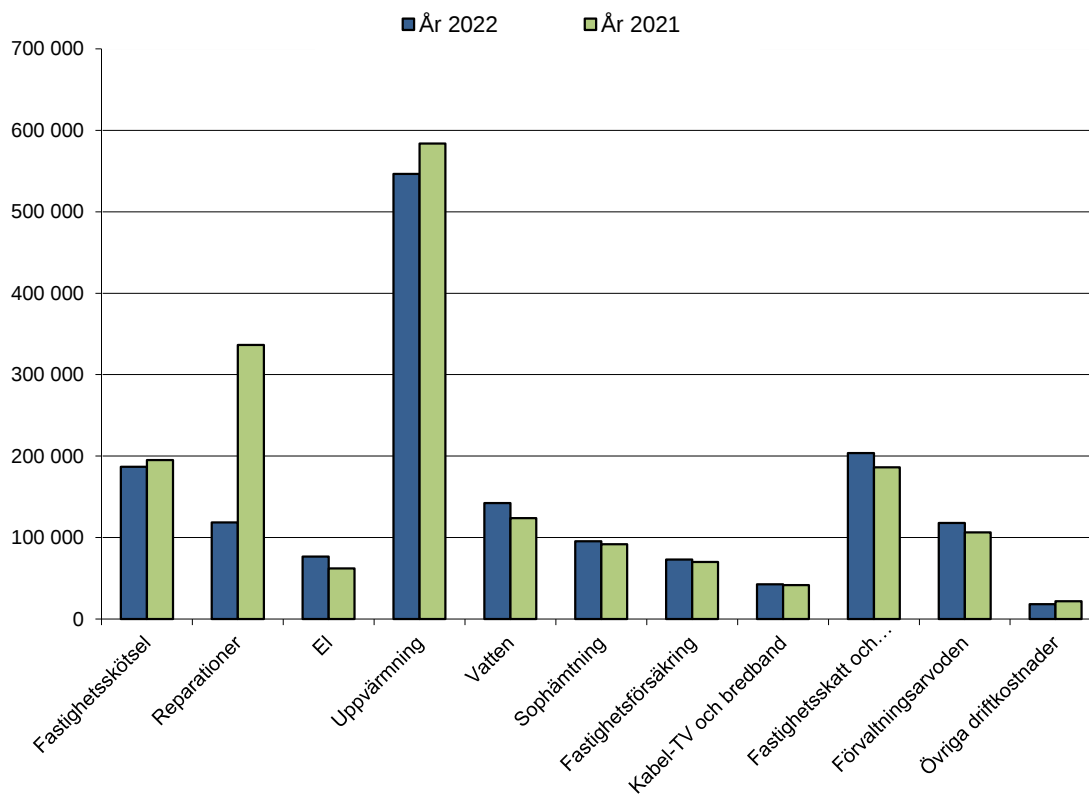


HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.