



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	377
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 100
Totalt 67 objekt		3 477

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.
Hans Lindsten	Ordförande	2024-04-28	
Hans Lindsten	Ledamot	2023-05-09	2024-04-28
Jakob Wallöf	Ordförande	2023-05-09	2024-04-28
Jakob Wallöf	Ledamot	2024-04-28	
Petter Jönhagen	Ledamot	2024-04-28	
Johan Lärksäter	Ledamot	2024-04-28	
Anna-Maria Sandig	Ledamot	2017-04-10	
Axel Ramsgård	Ledamot	2022-05-10	
Fabian Källström	Ledamot	2024-04-28	
Johan Wranne	Ledamot	2022-05-10	2024-04-28
John Nyström	Suppleant	2023-05-09	2024-04-28
Kia Wahlstedt Berg	Suppleant	2023-05-09	2024-04-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Axel Ramsgård och Jakob Wallöf.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Lindsten, Jakob Wallöf, Fabian Källström och Johan Wranne.

Revisorer har varit: Johan Arborelius med Emma Dubo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Victor Anderfelt och Markus Lundholm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. För 2025 höjdes årsavgiften med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2024.

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Åtgärd
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
2023-2024	Fastighet - Täthetsbesiktning av gasledningar

Pågående och framtida underhåll

Årtal	Åtgärd
2025	Fönster - Genomför ett genomgående fönsterbyte mot gatorna
2025	Luftbehandling - OVK av samtliga lägenheter ska genomföras
2025	Luftbehandling - Rensning av ventilationskanaler
2025	Stammar - Stamspolning av samtliga stammar ska genomföras
2026	Fastighetsservice - Postfack i entré planeras att införas

Övriga väsentliga händelser

På grund av oförutsedda händelser hade föreningen flera större utgifter som krävt åtgärder, bl.a.

- en lägenhetsbrand,
- ett vattenläckage,
- byte av ventil på stam med efterföljande problem med termostater på radiatorer
- byte av delar fettavkiljare samt sekundär pump .

Styrelsen har beslutat att man vill driva igenom det planerade bytet av ut samtliga fönster ut mot gatan, och har drivit in några offerter att ta ställning till inför år 2025.

I och med alla ökade utgifter beslutade styrelsen att genomföra en höjning av hyran inför år 2025, med 10 % och ytterligare höjningar ska inte uteslutas. Detta för att kunna öka det årliga sparandet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	72	124	268	175	238
Skuldsättning, kr/kvm	2 298	2 342	2 387	2 409	2 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 577	2 627	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	273	249	204	207	195
Årsavgifter, kr/kvm	511	511	511	511	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	48	52	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	952	883	819	811	868
Nettoomsättning, tkr	3 188	3 067	2 902	2 869	2 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	-638	-132	45	-118	200
Soliditet, %	35	37	37	36	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på årets planerade underhåll och många akuta åtgärder som har genomförts under året, , lägenhetsbrand, översvämningar och läckage vilket har bidragit till avvikande utgifter som har varit svåra att planera för.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 519 218 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 80 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% samt ansöka om utökat lån under 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Upplåtelseavgifter, kr	3 648 100	0	0	3 648 100
Underhållsfond, kr	1 955 224	0	-160 981	1 794 243
S:a bundet eget kapital, kr	5 691 224	0	-160 981	5 530 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-305 642	-131 608	160 981	-276 269
Årets resultat, kr	-131 608	131 608	-638 367	-638 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-437 250	0	-477 386	-914 636
S:a eget kapital, kr	5 253 974	0	-638 367	4 615 607

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 410 981kr

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	-437 250
Årets resultat, kr	-638 367
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	410 981
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-914 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-914 636

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 188 531	3 067 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 721	3 981
Summa Rörelseintäkter		3 309 252	3 071 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 789 501	-2 033 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 639	-227 464
Personalkostnader	Not 6	-163 237	-137 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-476 705	-492 243
Summa Rörelsekostnader		-3 607 082	-2 890 595
Rörelseresultat		-297 830	180 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 979	1 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-350 516	-314 063
Summa Finansiella poster		-340 537	-312 435
Resultat efter finansiella poster		-638 367	-131 609
Resultat före skatt		-638 367	-131 609
Årets resultat		-638 367	-131 609

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 890 870	11 367 576
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	69 469
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 890 870	11 437 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 891 370	11 437 545

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 196	67 877
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 297 183	2 665 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	155 378	147 730
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 476 757	2 881 022
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	8 897	153
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 897	153
Summa Omsättningstillgångar		2 485 654	2 881 175
Summa Tillgångar		13 377 024	14 318 720

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 736 000	3 736 000
Fond för yttre underhåll	1 794 243	1 955 224
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 530 243	5 691 224

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-276 269	-305 642
Årets resultat	-638 367	-131 608
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-914 636	-437 250

Summa Eget kapital**4 615 607****5 253 974**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 989 388	8 143 788
Leverantörsskulder		169 290	298 087
Skatteskulder		10 677	23 242
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	177 809	155 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	414 253	444 120
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 761 418	9 064 746

Summa Skulder**8 761 418****9 064 746****Summa Eget kapital och skulder****13 377 024****14 318 720**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-297 830	180 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	476 705	492 243
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	476 705	492 243
Erhållen ränta	9 979	1 628
Erlagd ränta	-352 588	-300 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-163 734	374 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-208 628	-65 078
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-146 856	131 618
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-355 484	66 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-519 218	440 680
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	69 469	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	69 469	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-154 400	-154 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 400	-154 400
Årets kassaflöde	-604 149	286 280
Likvida medel vid årets början	2 662 771	2 376 491
Likvida medel vid årets slut	2 058 622	2 662 771

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 585 452	1 585 452
	Hyror lokaler	1 358 376	1 291 992
	Hyror förbrukningsbaserad	79 137	55 632
	Övriga primära intäkter	165 566	134 364
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 188 531	3 067 440
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 188 531	3 067 440
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	102 608	0
	Övriga sekundära intäkter	18 113	3 981
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	120 721	3 981
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-299 591	-151 500
	Snö och halk-bekämpning	-13 514	-31 167
	Reparationer	-266 452	-316 429
	Planerat underhåll	-410 981	-68 850
	Försäkringsskador	-217 923	-7 076
	El	-120 888	-110 844
	Uppvärmning	-655 888	-596 352
	Vatten	-173 607	-160 280
	Sophämtning	-138 853	-142 565
	Fastighetsförsäkring	-89 481	-78 251
	Kabel-TV och bredband	-49 978	-47 032
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 690	-208 107
	Förvaltningsavtalskostnader	-90 077	-100 476
	Övriga driftkostnader	-51 577	-14 683
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 789 501	-2 033 612

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 367	-5 994
	Administrationskostnader	-88 995	-92 502
	Extern revision	-15 405	-13 452
	Konsultkostnader	0	-41 690
	Medlemsavgifter	-15 585	-14 930
	Föreningsverksamhet	-1 960	-10 171
	Övriga förvaltningskostnader	-32 326	-48 725
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-177 639	-227 464
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 460	-9 660
	Övriga arvoden	-114 600	-96 600
	Sociala avgifter	-37 177	-31 015
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-163 237	-137 275
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 102	1 587
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 877	41
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 979	1 628
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-350 141	-313 783
	Övriga räntekostnader	-375	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-350 516	-314 063

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 890 425	17 890 425
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	797 250	797 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 832 105	18 832 105
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 464 529	-6 972 286
	Årets avskrivningar	-476 705	-492 243
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 941 234	-7 464 529
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 890 870	11 367 576
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<i>Summa</i>	151 800 000	151 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 280 000	12 280 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 280 000	12 280 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	69 469	69 469
	omklassificering till fordringar	-69 469	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	69 469
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 049 725	2 662 618
	Fordringar Balkongbygge	247 458	2 797
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 297 183	2 665 415
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 378	147 730
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	155 378	147 730

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

8 897

153

Summa Kassa och bank

8 897

153

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,5%	2025-05-30	7 989 388	154 400
			7 989 388	154 400

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 989 388

Kortfristig del

7 989 388

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

154 400

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

617 600

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,50%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,5%	2025-05-30	7 989 388	154 400
			7 989 388	154 400

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 989 388

Kortfristig del

7 989 388

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

105 209

91 152

Momsskuld

63 849

58 734

Övriga kortfristiga skulder

8 751

5 623

Summa Övriga skulder

177 809

155 509

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	242 090	209 241
	Upplupna räntekostnader	22 344	24 416
	Övriga upplupna kostnader	149 819	210 463
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	414 253	444 120

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 januari 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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 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.

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 provar 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Arborelius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS LINDSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 15:15:52



JOHAN LÄRKSÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:59:58



PETTER JÖNHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 07:28:14



ANNA-MARIA SANDIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:00:41



FABIAN KÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:28:36



JAKOB WALLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:33:17



AXEL RAMSGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:36:01



JOHAN ARBORELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:51:58



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:38:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ARBORELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:54:31



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:33:55



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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.