



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Valand 9 i Stockholm

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 2024-10-22

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 100
4	lokaler (hyresrätt)	377
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	
Kerstin Karnot	Ledamot	2025-04-17	
Margareta Traung	Ledamot	2025-04-17	
Petter Jönhagen	Ledamot	2024-04-28	
Johan Lärksäter	Ledamot	2024-04-28	
Jakob Wallöf	Ledamot	2023-05-09	2025-04-17
Anna-Maria Sandig	Ledamot	2017-04-10	
Axel Ramsgård	Ledamot	2022-05-10	2025-04-17
Fabian Hindsjö	Ledamot	2024-04-28	

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Lindsten och Fabian Hindsjö.

Revisorer har varit: Johan Arborelius vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har varit Niclas Luiga (ordförande) och Rebecka Herlitz Gunnarsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-06. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Beslöts att välja valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året ökat 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.

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Åtgärd
2025	Luftbehandling - OVK av samtliga lägenheter genomfördes
2023-2024	Fastighet - Täthetsbesiktning av gasledningar
2022	Yttertak - Målning av yttertak
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
2019	Ventilation/OVK - Enligt besiktningsprotokoll
2019	Innergård - Innergården samt avloppsrör för dagvatten har renoverats
2017	Dörrar - Nya dörrar mot gården med portkodlås sattes in
2016-2017	Portar - Nya portar i ek sattes in
2013-2014	Fönster - Samtliga fönster och snickerier mot gården har målats
2013-2014	Soprum - Nytt soprum har byggts till restaurangerna och nya armatur till trapphusen
2013	Värmecentralen - Värmepanna har bytts ut och injustering av ventiler i samtliga lägenheter

Pågående och framtida underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Under året 2025 har föreningen fått uppleva några händelser som är värda att nämna, inte nödvändigt av större ekonomisk karaktär men det blir obekvämligheter samt att små kostnader blir mycket på helåret.

- Problem och med värmesystemet på grund av nollställning vid strömavbrott, som följd instabil värmecirkulation och därmed varma eller kalla lägenheter.
- Återigen hissarna på St. Eriksgatan & Hälsingegatan får återkommande avbrott och står stilla
- Byte av dörröppnare/dörrstängare på Vanadisplan 1 som helt gick sönder.
- Momsåtervinning retroaktivt sedan 2019 kommer in som en positiv bonus till kassaflödet, vilket kan användas till kommande åtgärdsförbättringar i föreningen

Övriga åtdärder eller kommande åtgärder.

- Styrelsen beslutade 2025 att ge Fästab AB planering och utföra bytet av samtliga fönster ut mot gatan, dock har bygglovsprocessen hos Stadsbyggnadskontoret varit stillastående sedan Juni 2025. Kommer förhoppningsvis igång och att ett byte kan ske under höster 2026.
- Ett bra påbörjat arbete av styrelsemedlemmar med att förbättra och säga upp leverantörsavtal som ger föreningen nytta. Mer kommer under 2026.
- En mindre arbetsgrupp jobbar med plan och upphandling av kollektivt Bredband & TV inom föreningen kommer ske under 2026, och mer information kommer löpande under året.

Balkongbygget

Enligt stämmobeslut 220420 tillåts de medlemmar som får bygglov att bygga balkong på egen bekostnad. En balkongfond inrättades 2023 för att säkerställa att kostnader för framtida underhåll endast belastar lägenheter som har balkong. För nuvarande gäller det 12 lägenheter med nya balkonger. Storleken på den årliga balkongavgiften bestämdes av styrelsen till 1200 kr. När fonden uppnått en summa om två prisbasbelopp (105 000 kr) kommer balkongavgiften att avslutas. Eftersom balkonger byggts vid olika tidpunkter, så avslutas balkongavgiften för respektive lägenhet, då den belastats med sin andel (andelen är för närvarande 8 750kr).

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	72	124	268	175
Skuldsättning, kr/kvm	2 253	2 298	2 342	2 387	2 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 527	2 577	2 627	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	246	273	249	204	207
Årsavgifter, kr/kvm	563	511	511	511	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	45	48	52	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 104	952	883	819	811
Nettoomsättning, tkr	3 382	3 188	3 067	2 902	2 869
Resultat efter finansiella poster, tkr	540	-638	-132	45	-118
Soliditet, %	36	35	37	37	36

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	1 794 243	0	145 806	1 940 049
S:a bundet eget kapital, kr	5 530 243	0	145 806	5 676 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-276 269	-638 367	-145 806	-1 060 442
Årets resultat, kr	-638 367	638 367	540 344	540 344
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-914 636	0	394 538	-520 098
S:a eget kapital, kr	4 615 607	0	540 344	5 155 951

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 194 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	-914 636
Årets resultat, kr	540 344
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	104 194
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-520 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-520 098
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 381 584	3 188 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	456 240	120 721
Summa Rörelseintäkter		3 837 824	3 309 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 333 824	-2 789 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 164	-177 639
Personalkostnader	Not 6	-202 371	-163 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-434 206	-476 705
Summa Rörelsekostnader		-3 099 565	-3 607 082
Rörelseresultat		738 259	-297 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 515	9 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-223 429	-350 516
Summa Finansiella poster		-197 914	-340 537
Resultat efter finansiella poster		540 344	-638 367
Resultat före skatt		540 344	-638 367
Årets resultat		540 344	-638 367

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 456 665	10 890 870
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 456 665	10 890 870

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 10 457 165 10 891 370

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 210	24 196
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 323 074	2 297 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	153 740	155 378
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 480 024	2 476 757

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 214 849	8 897
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 214 849	8 897

Summa Omsättningstillgångar 3 694 873 2 485 654

Summa Tillgångar 14 152 038 13 377 024

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 736 000	3 736 000
Fond för yttre underhåll	1 940 049	1 794 243
Summa Bundet eget kapital	5 676 049	5 530 243

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 060 442	-276 269
Årets resultat	540 344	-638 367
Summa Ansamlad förlust	-520 098	-914 636

Summa Eget kapital

5 155 951 **4 615 607**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 680 588	0
Summa Långfristiga skulder		7 680 588	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	154 400	7 989 388
Leverantörsskulder		560 686	169 290
Skatteskulder		3 586	10 677
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	77 847	177 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	518 980	414 253
Summa Kortfristiga skulder		1 315 499	8 761 418

Summa Skulder

8 996 087 **8 761 418**

Summa Eget kapital och skulder

14 152 038 **13 377 024**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	738 259	-297 830
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	434 206	476 705
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	434 206	476 705
Erhållen ränta	25 515	9 979
Erlagd ränta	-227 178	-352 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	970 802	-163 734
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-182 020	-208 628
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	392 818	-146 856
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	210 798	-355 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 181 599	-519 218
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	69 469
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	69 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-154 400	-154 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 400	-154 400
Årets kassaflöde	1 027 199	-604 149
Likvida medel vid årets början	2 058 622	2 662 771
Likvida medel vid årets slut	3 085 822	2 058 622

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 744 020	1 585 452
	Hyror lokaler	1 395 744	1 358 376
	Hyror förbrukningsbaserad	80 688	79 137
	Övriga primära intäkter	161 132	165 566
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 381 584	3 188 531
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 381 584	3 188 531
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	102 608
	Övriga sekundära intäkter	456 240	18 113
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	456 240	120 721
	Övriga sekundära intäkter 2025 avser återföring av justerat momsavdrag tidigare år.		
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-402 924	-389 668
	Snö och halk-bekämpning	-5 165	-13 514
	Reparationer	-294 693	-266 452
	Planerat underhåll	-104 194	-410 981
	Försäkringsskador	-121 725	-217 923
	El	-94 797	-120 888
	Uppvärmning	-546 390	-655 888
	Vatten	-215 890	-173 607
	Sophämtning	-171 349	-138 853
	Fastighetsförsäkring	-89 637	-89 481
	Kabel-TV och bredband	-50 693	-49 979
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 422	-210 690
	Övriga driftkostnader	-22 945	-51 577
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 333 824	-2 789 501
	Försäkringsskador 2025 avser överenskommen med försäkringsbolaget självrisk för lägenhetsbrand 2024.		

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 408	-23 367
	Administrationskostnader	-60 874	-88 995
	Extern revision	-19 153	-15 405
	Konsultkostnader	-15 925	0
	Medlemsavgifter	-14 887	-15 585
	Föreningsverksamhet	-3 209	-1 960
	Övriga förvaltningskostnader	-4 709	-32 327
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 164	-177 639
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-11 460
	Övriga arvoden	-145 390	-114 600
	Sociala avgifter	-56 981	-37 177
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-202 371	-163 237
	From 2025 redovisas faktiska utbetalningar av arvoden		
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	931	1 102
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 584	8 877
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 515	9 979
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-223 212	-350 141
	Övriga räntekostnader	-217	-375
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-223 429	-350 516

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade 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 Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	18 832 105	18 832 105
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 941 234	-7 464 529
	Årets avskrivningar	-434 206	-476 705
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 375 440	-7 941 234
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 456 665	10 890 870
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 881 000	5 200 000
	<i>Summa</i>	151 481 000	151 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 870 973	2 049 725
	Övriga fordringar	452 102	247 458
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 323 074	2 297 183
	I Övriga kortfristiga fordringar 2025 ingår kostnader för nya balkonger om 426913 kr som regleras nästa år		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 740	155 378
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	153 740	155 378

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Nordea			1 214 849	8 897
<i>Summa Kassa och bank</i>			1 214 849	8 897

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,67%	2027-08-18	7 834 988	154 400
			7 834 988	154 400

Långfristig del			7 680 588	
Nästa års amortering av långfristig skuld			154 400	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			154 400	
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			2,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,67%	2027-08-18	7 834 988	154 400
			7 834 988	154 400

Nästa års amortering av långfristig skuld			154 400	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			154 400	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Depositioner			53 209	105 209
Momsskuld			13 928	63 849
Övriga kortfristiga skulder			10 710	8 751
<i>Summa Övriga skulder</i>			77 847	177 809

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	306 223	242 090
	Upplupna räntekostnader	18 595	22 344
	Övriga upplupna kostnader	194 162	149 819
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	518 980	414 253

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum 2026-02-16 som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Våra 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 för LCE och god revisionsd 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Arborelius
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-02-18 kl. 13:52:59



Johan Lärksäter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:36:20



Petter Jönhagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 03:23:01



Anna-Maria Sandig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 11:31:08



Kerstin Karnot

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:45:09



Fabian Källström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 20:56:48



Margareta Traung

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:43:01



Johan Arborelius

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:30:25



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:43:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-02-25 kl. 17:27:48



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:42:23



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 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.