



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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	Förvävsdatum	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 <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	377
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3100
<b>Totalt 67 objekt</b>		<b>3477</b>

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.
Jakob Wallöf	Ordförande	2023-05-09	
Jakob Wallöf	Suppleant	2021-04-25	2023-05-09
Emil Källström	Ordförande	2022-05-10	2023-05-09
Johan Arborelius	Ledamot	2021-10-17	2023-05-09
Hans Lindsten	Ledamot	2023-05-09	
Michael Keijser	Ledamot	2022-05-10	2023-09-03
Frida Bäcke	Ledamot	2022-05-10	2023-05-09
Anna-Maria Sandig	Ledamot	2017-04-10	
Fanny Chantereau	Ledamot	2022-05-10	2023-05-09
Axel Ramsgård	Ledamot	2022-05-10	
Johan Wranne	Ledamot	2022-05-10	
John Nyström	Suppleant	2023-05-09	
Kia Wahlstedt Berg	Suppleant	2023-05-09	
Jennifer Söderdahl	Suppleant	2022-05-10	2023-05-09

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jakob Wallöf och Johan Wranne.

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

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 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
2023	Fastighet - Täthetsbesiktning av gasledningar

**Pågående och framtida underhåll**

Årtal	Ändamål
2024	Fönster - Målning och reparation av fönster alternativt fönsterbyte mot gatorna
2024	Luftbehandling - Rensning av ventilationskanaler

**Övriga väsentliga händelser**

Vid föreningsstämman slutfördes stadgeändringen som säkerställer att en förhöjd årsavgift för lägenheter med balkonger kan tas ut, vilken har börjat tas ut. Vid föreningsstämman initierades även en justering av stadgar enligt HSBs förslag på nya normalstadgar.

Balkonger byggdes mot gården hösten 2023 för ett antal lägenheter. Balkongbygget har finansierats till fullo av aktuella lägenhetsinnehavare. I samband med balkongbygget stängde entreprenören av värmen i hela huset, och flertalet åtgärder krävdes för att återställa värmen. Per december 2023 är värmen i huset återställd.

Föreningen har under året haft flera oförutsedda kostnader, bl.a. i form av vattenläckor och inbrott på vind, som har krävt åtgärder. Vidare har föreningens resultat påverkats ökade kostnader i form av indexeringar och höjda räntor till följd av omvärldsläget.

Arbete inför fönstermålning/-renovering har fortsatt, men har senarelagts utifrån att det kan komma att bli aktuellt att byta ut samtliga fönster ut mot gatan inom några år. För att säkerställa att ett bra och kostnadseffektivt beslut fattas har styrelsen valt att tillsätta en projektgrupp för att föreslå ett beslut för styrelsen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	124	268	175	238	236
Skuldsättning, kr/kvm	2 342	2 387	2 409	2 409	2 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 627	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	249	204	207	195	190
Årsavgifter, kr/kvm	511	511	511	511	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	52	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	883	819	811	868	787
Nettoomsättning, tkr	2 886	2 902	2 869	2 724	2 735
Resultat efter finansiella poster, tkr	-132	45	-118	200	109
Soliditet, %	37	37	36	37	36

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

**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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

**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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

**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.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 286 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 124 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen arbetat med att se över föreningens driftkostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	87 900	0	0	87 900
Upplåtelseavgifter, kr	3 648 100	0	0	3 648 100
Underhållsfond, kr	1 698 967	0	256 257	1 955 224
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 434 967</b>	<b>0</b>	<b>256 257</b>	<b>5 691 224</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-94 772	45 387	-256 257	-305 642
Årets resultat, kr	45 387	-45 387	-131 608	-131 608
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-49 385</b>	<b>0</b>	<b>-387 865</b>	<b>-437 250</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 385 582</b>	<b>0</b>	<b>-131 608</b>	<b>5 253 974</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325107 kr samt ianspråktagande skett med 68 850 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	-49 385
Årets resultat, kr	-131 608
Reservation till underhållsfond, kr	-325 107
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 850
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-437 250</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-437 250</b>
------------------------------------	-----------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 886 180	2 759 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 241	142 327
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 071 421</b>	<b>2 901 857</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 033 612	-1 987 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 464	-161 476
Personalkostnader	Not 6	-137 275	-135 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-492 243	-492 243
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 890 595</b>	<b>-2 777 224</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>180 826</b>	<b>124 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 628	1 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-314 063	-80 598
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-312 435</b>	<b>-79 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-131 608</b>	<b>45 387</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-131 608</b>	<b>45 387</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-131 608</b>	<b>45 387</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	11 367 576	11 859 819
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	69 469	69 469
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>11 437 045</b>	<b>11 929 288</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**11 437 545**      **11 929 788**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		67 877	23 842
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 665 415	2 379 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	147 730	126 725
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 881 022</b>	<b>2 529 667</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	153	150
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>153</b>	<b>150</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 881 175**      **2 529 817**

### Summa Tillgångar

**14 318 720**      **14 459 605**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 736 000	3 736 000
Fond för yttre underhåll	1 955 224	1 698 967
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 691 224</b>	<b>5 434 967</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-305 642	-94 772
Årets resultat	-131 608	45 387
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-437 250</b>	<b>-49 385</b>

### Summa Eget kapital

5 253 974

5 385 582

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 143 788	8 298 188
Leverantörsskulder		298 087	71 458
Skatteskulder		23 242	17 863
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	155 509	162 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	444 120	524 072
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 064 746</b>	<b>9 074 023</b>

### Summa Skulder

9 064 746

9 074 023

### Summa Eget kapital och skulder

14 318 720

14 459 605

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	180 826	124 634
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	492 243	492 243
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>492 243</b>	<b>492 243</b>
Erhållen ränta	1 628	1 351
Erlagd ränta	-300 558	-72 541

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-65 078	-42 699
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	131 618	-167 591
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>66 540</b>	<b>-210 290</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	10 500
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>10 500</b>

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-154 400	-77 200
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-154 400</b>	<b>-77 200</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	2 376 491	2 107 793
Likvida medel vid årets slut	<b>2 662 771</b>	<b>2 376 491</b>

**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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 585 452	1 585 452
	Hyror lokaler	1 110 732	1 001 988
	Hyror förbrukningsbaserad	55 632	55 500
	Övriga primära intäkter	134 364	116 591
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 886 180</b>	<b>2 759 531</b>
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 886 180</b>	<b>2 759 531</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	185 241	142 327
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>185 241</b>	<b>142 327</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-151 500	-161 818
	Snö och halk-bekämpning	-31 167	-24 997
	Reparationer	-316 429	-102 706
	Planerat underhåll	-68 850	-393 273
	Försäkringsskador	-7 076	-15 820
	EI	-110 844	-76 665
	Uppvärmning	-596 352	-546 466
	Vatten	-160 280	-142 381
	Sophämtning	-142 565	-95 410
	Fastighetsförsäkring	-78 251	-73 085
	Kabel-TV och bredband	-47 032	-42 586
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-208 107	-203 697
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 476	-105 576
	Övriga driftkostnader	-14 683	-3 202
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 033 612</b>	<b>-1 987 683</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 994	-2 794
	Administrationskostnader	-92 502	-63 417
	Extern revision	-13 452	-18 221
	Konsultkostnader	-41 690	-47 421
	Medlemsavgifter	-14 930	-14 930
	Föreningsverksamhet	-10 171	0
	Övriga förvaltningskostnader	-48 725	-14 693
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-227 464</b>	<b>-161 476</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 660	-9 520
	Övriga arvoden	-96 600	-95 200
	Sociala avgifter	-31 015	-31 102
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-137 275</b>	<b>-135 822</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 587	1 013
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	41	338
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 628</b>	<b>1 351</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-313 783	-80 318
	Övriga räntekostnader	-280	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-314 063</b>	<b>-80 598</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<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
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 832 105</b>	<b>18 832 105</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 972 286	-6 480 042
	Årets avskrivningar	-492 243	-492 243
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 464 529</b>	<b>-6 972 286</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 367 576</b>	<b>11 859 819</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	<b>Summa</b>	<b>151 800 000</b>	<b>151 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 280 000	12 280 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>12 280 000</b>	<b>12 280 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	69 469	79 969
	Årets investeringar	0	-10 500
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>69 469</b>	<b>69 469</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 662 618	2 376 341
	Övriga fordringar	2 797	2 759
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 665 415</b>	<b>2 379 100</b>



Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 730	126 725		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>147 730</b>	<b>126 725</b>		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	153	150		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>153</b>	<b>150</b>		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,55%	2024-05-30	3 628 400	154 400
	Nordea	4,6%	2024-03-15	4 515 388	0
				<b>8 143 788</b>	<b>154 400</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			8 143 788	
	Kortfristig del			0	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	91 152	111 096		
	Momsskuld	58 734	45 794		
	Övriga kortfristiga skulder	5 623	5 552		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>155 509</b>	<b>162 442</b>		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	-209 241	288 074		
	Upplupna räntekostnader	-24 416	10 911		
	Övriga upplupna kostnader	-210 463	225 087		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>-444 120</b>	<b>524 072</b>		

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Arborelius  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAKOB WALLÖF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 16:40:56



**ANNA-MARIA SANDIG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 15:31:41



**HANS LINDSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:49:45



**JOHAN WRANNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:04:32



**AXEL RAMSGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 20:41:29



**JOHAN ARBORELIUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:33:33



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:20:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-02-29 kl. 10:36:30



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

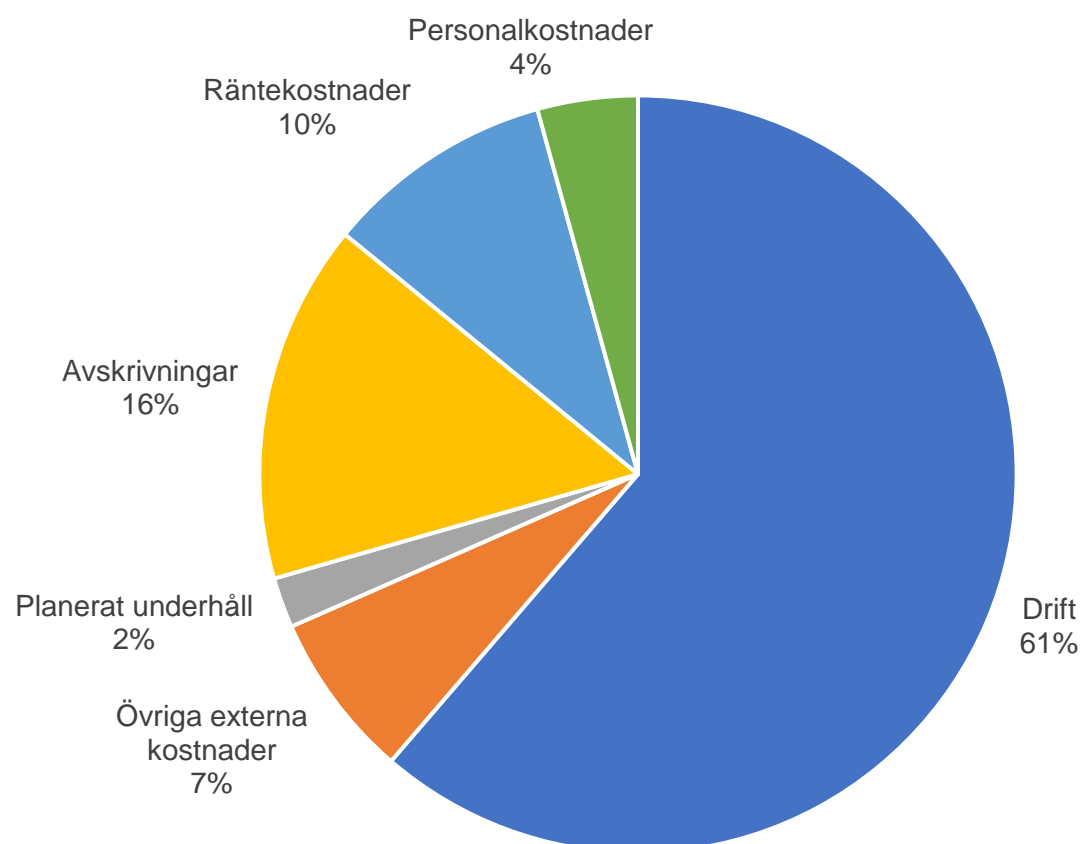
E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:19:49



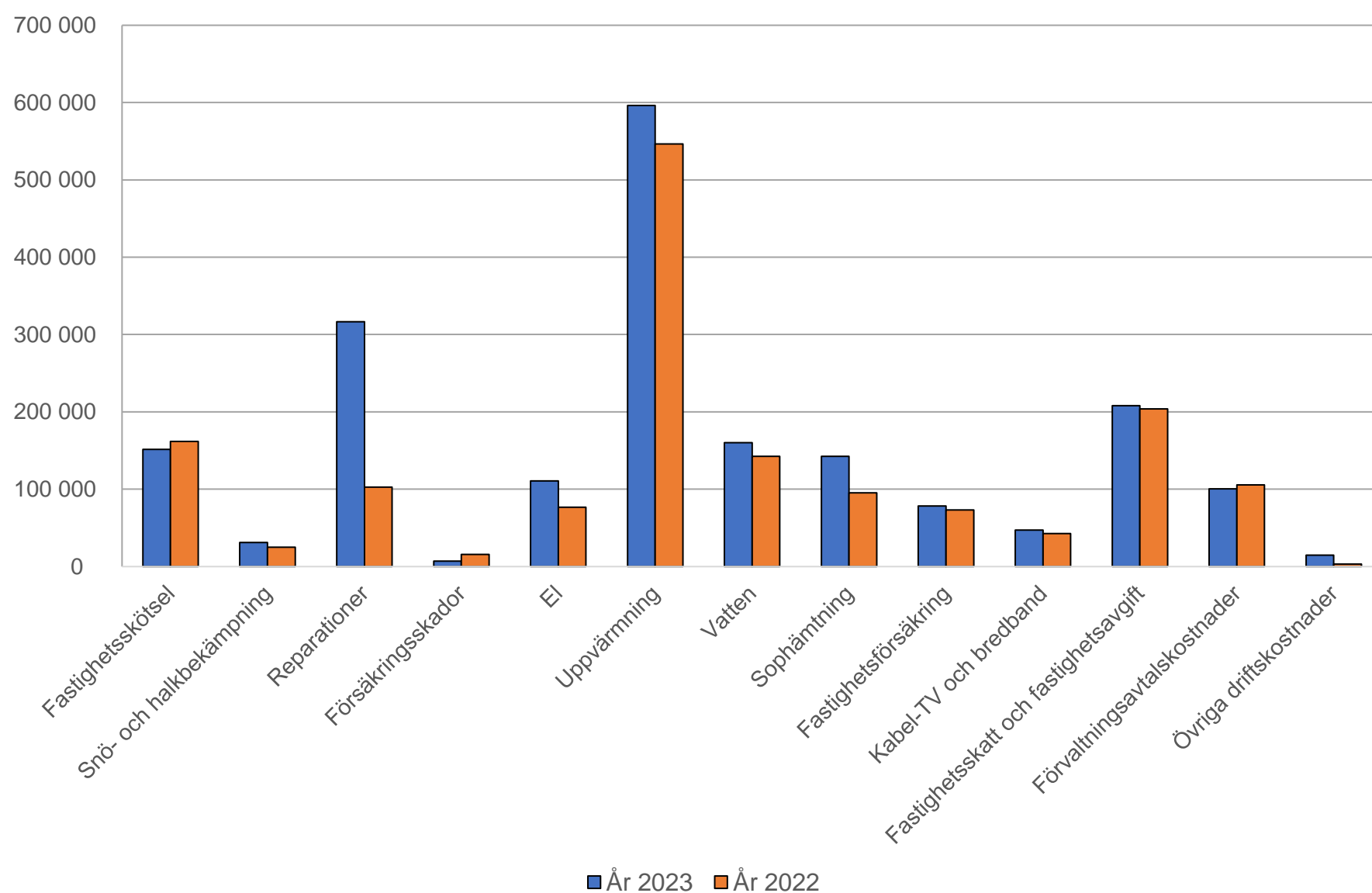
# Kostnadsnedbrytning 2023

## HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

### Totala kostnader 2023



### Fördelning driftskostnader (exkl. planerat underhåll)



# 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.