

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Valand nr 11 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-12-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Love Thomas Tronner	Ordförande
Ulf Adam Inge Bäckström	Ledamot
Robert Johan Nils Johansson	Ledamot
Anna Sara Maria Soto	Ledamot
Anders Henrik Styvers	Ledamot

Sandra Danielsson	Suppleant
Nicholas Claude Johan Ivar Engellau	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------	------------------	------------

Valberedning

Elisabeth Krantz
Riitta Viljakka

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALAND 11	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

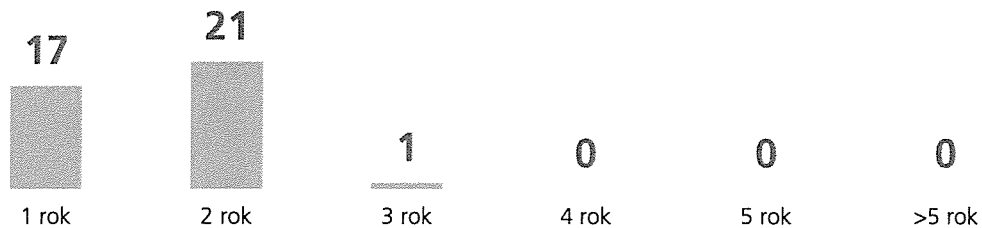
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 170 m², varav 2 170 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2029.
Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2019

Planerat underhåll	År
Ventilationsförbättring	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

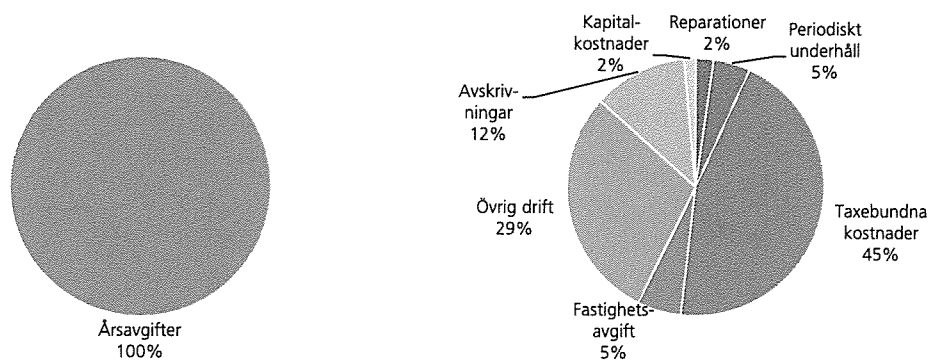
Avtal	Leverantör
Securitas AB	Akuta fastighetsproblem
Kone AB	Hiss
Olssons städ AB	Trapphusstädning
Takjour AB	Snöskottning tak

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	954 907	543 772
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 111 344	1 390 297
Finansiella intäkter	87	94
Ökning av kortfristiga skulder	10 885	60 535
	1 122 316	1 450 926
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	857 283	996 785
Finansiella kostnader	16 196	12 151
Ökning av kortfristiga fordringar	34 480	854
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
	937 959	1 039 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 139 264	954 907
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	184 357	411 135

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har varit ett relativt komplikationsfritt år för vilket vi har tidigare styrelsers aktiva förvaltning att tacka.

Valand 11 är alltjämt en förening som aktivt arbetar för hålla nere kostnaderna genom att exempelvis regelbundet omförhandla externa kostnader. Vidare har styrelsen som fortsatt målsättning att i största mån sköta den tekniska förvaltningen i egen regi i syftet att hålla månadsavgifterna på samma låga nivå.

I februari genomfördes en stamspolning av föreningens samtliga stammar, vilken föll väl ut.

I syfte att förbättra vår ventilation har styrelsen upphandlat med extern entreprenör att genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK), detta för att inventera våra förbättringsområden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	514	513	484
Lån/m ² bostadsrättsyta	815	828	842	859
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	146	154	160	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	4	11
Soliditet (%)	51	50	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	264	-169	-66
Nettoomsättning (tkr)	1 111	1 116	1 113	1 051

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 170 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 600	0	0	54 600
Upplåtelseavgifter	2 842 300	0	0	2 842 300
Fond för yttre underhåll	1 035 007	178 150	0	856 857
S:a bundet eget kapital	3 931 907	178 150	0	3 753 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 881 179	-178 150	263 822	-1 966 851
Årets resultat	120 320	120 320	-263 822	263 822
S:a ansamlad förlust	-1 760 858	-57 830	0	-1 703 029
S:a eget kapital	2 171 049	120 320	0	2 050 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 320
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 703 029
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 150
summa balanserat resultat	-1 760 859

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

44 744
-1 716 115

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 110 512	1 116 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	832	274 017
Summa rörelseintäkter		1 111 344	1 390 297
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-755 192	-833 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 091	-91 423
Personalkostnader	Not 6	0	-72 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 632	-117 632
Summa rörelsekostnader		-974 915	-1 114 418
RÖRELSERESULTAT		136 429	275 880
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 196	-12 151
Summa finansiella poster		-16 109	-12 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 320	263 822
ÅRETS RESULTAT		120 320	263 822

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 038 275	3 152 601
Inventarier	Not 9	17 909	21 215
Summa materiella anläggningstillgångar		3 056 183	3 173 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 056 683	3 174 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 884
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 033 089	772 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 940	32 089
Summa kortfristiga fordringar		1 069 029	807 108
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		106 187	149 271
Summa kassa och bank		106 187	149 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 175 216	956 379
SUMMA TILLGÅNGAR		4 231 899	4 130 695

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 896 900	2 896 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 035 007	856 857
Summa bundet eget kapital		3 931 907	3 753 757
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 881 179	-1 966 851
Årets resultat		120 320	263 822
Summa fritt eget kapital		-1 760 858	-1 703 029
SUMMA EGET KAPITAL		2 171 049	2 050 728
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 767 500	1 797 500
Leverantörsskulder		115 176	81 306
Skatteskulder		2 080	520
Övriga skulder		100	5 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	175 995	194 772
Summa kortfristiga skulder		2 060 851	2 079 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 231 899	4 130 695

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 110 514	1 116 282
Öresutjämning	-2	-2
	1 110 512	1 116 280

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	274 017
Övriga intäkter	832	0
	832	274 017

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 594
	Snöröjning/sandning	0	10 754
	Städning entreprenad	57 692	56 676
	Hissbesiktning	2 276	2 471
	Gård	0	5 790
	Serviceavtal	7 965	7 602
	Förbrukningsmateriel	6 246	4 168
	Störningsjour och larm	4 181	0
	Brandskydd	0	5 625
		78 360	94 681
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 166	0
	Källare	0	1 190
	Entré/trapphus	1 550	0
	VVS	0	1 688
	Ventilation	7 246	0
	Hiss	4 428	48 318
	Skador/klotter/skadegörelse	0	58 968
		22 390	110 164
	Periodiskt underhåll		
	VVS	44 744	0
		44 744	0
	Taxebundna kostnader		
	El	45 731	41 689
	Värme	315 759	333 287
	Vatten	41 899	49 367
	Sophämtning/renhållning	41 941	44 727
		445 330	469 070
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 089	28 651
	Kabel-TV	10 716	10 551
	Bredband	67 860	67 860
		110 665	107 062
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 703	52 143
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	755 192	833 120
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	4 000
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	1 250
	Föreningskostnader	6 431	5 105
	Styrelseomkostnader	0	5 985
	Fritids- och trivselkostnader	0	30
	Förvaltningsarvode	54 202	52 539
	Administration	3 900	4 000
	Konsultarvode	7 143	5 375
	Föreningsavgifter	12 290	12 290
		102 091	91 423

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	55 000
	Sociala kostnader	0	17 242
		0	72 242
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	114 326	114 326
	Inventarier	3 306	3 306
		117 632	117 632
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 981 570	4 981 570
	Utgående anskaffningsvärde	4 981 570	4 981 570
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 828 969	-1 714 643
	Årets avskrivningar enligt plan	-114 326	-114 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 943 295	-1 828 969
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 038 275	3 152 601
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	325 428	325 428
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	40 000 000
		82 200 000	59 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 200 000	59 200 000
		82 200 000	59 200 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 063	33 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 063	33 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 848	-8 542
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 306	-3 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 154	-11 848
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 909	21 215
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	12	-33 501
	Klientmedel hos SBC	1 033 077	805 636
		1 033 089	772 135
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	35 940	32 089
		35 940	32 089
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	856 857	678 707
	Reservering enligt stadgar	178 150	178 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 035 007	856 857

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,966 %	1 767 500	1 797 500	2020-11-08
Summa skulder till kreditinstitut		1 767 500	1 797 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 767 500	-1 797 500	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 617 500 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

2 300 000

2 300 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÅKTER

2019-12-31

2018-12-31

Arvoden

55 000

55 000

Sociala avgifter

17 281

17 281

Ränta

2 419

1 297

Avgifter och hyror

101 295

75 682

Reparation hiss

0

45 512

175 995

194 772

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Bredbandsavtalet med Ownit har omförhandlats; kostnaden sänks med ca 30% och hastigheten tiofaldigas. Ännu inte klart när förändringen träder i kraft.

OVK:n har genomförts och arbetet fortskrider nu i enlighet med utförarens rekommendationer.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Love Thomas Tronner
Ordförande

Ulf Adam Inge Bäckström
Ledamot

Robert Johan Nils Johansson
Ledamot

Anna Sara Maria Soto
Ledamot

Anders Henrik Styvers
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Joakim Häll
Extern revisor