

Årsredovisning för

# **HSB Bostadsrättsförening Vale i Stockholm**

702002-4563

Räkenskapsåret

**2013-09-01 - 2014-08-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vale i Stockholm, 702002-4563 får härmed avge årsredovisning för 2013-09-01 - 2014-08-31.

### Allmänt om verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Vale i Stockholm har under året ägt och förvaltat fastigheten Vale 23 med adress Sveavägen 121a-b. I föreningens hus finns 54 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vale 23.

Byggnadens yta består av 2 584 kvm bostadsyta. Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos HSB försäkring.

Taxeringsvärdet 2012 uppgår till 50 800 000 kr, varav 29 000 000 kr mark och 21 800 000 kr byggnad.

*Jämföreslesiffror från fg räkenskapsår inom parentes ().*

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

T.o.m. 2014-02-19

Frida Siwe, ordförande

Caroline Olsson, vice ordförande

Niclas Petersén, kassör

David Sköld, sekreterare

Norbert Adamek, ledamot

Petra Muda, ledamot

Christoffer Hansson, ledmot

Fr.o.m. 2014-02-19

Frida Siwe, ordförande

Marika Lundén, vice ordförande

Andreas Marinko, kassör

David Sköld, sekreterare

Norbert Adamek, ledamot

Alexandra Barman, ledamot

Maria Wahlström, ledamot

Michaela Wall, ledamot

Mattias Brandt, HSB:s representant

### Firmatecknare

T.o.m. 2014-02-19: Caroline Olsson, Frida Siwe, Niclas Petersén, David Sköld

Fr.o.m. 2014-02-19: Frida Siwe, Marika Lundén, Andreas Marinko, David Sköld

### Revisor

Johan Hjelte, revisor och Lejla Istenic, revisorssuppleant

### Valberedning

Magnus Lundén och Elin Karpf

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 februari 2014. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, varav ett utgjordes av ett konstituerande möte för den nya styrelsen, som valdes av föreningsstämman.

### Anställda

Ingen har varit anställd under året.

### Medlemsantal

Föreningen hade 95 (94) medlemmar per slutet av räkenskapsåret. Under året har 8 (7) överlåtelser skett.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like MS, AM, AB, and others.

Utbetalda löner  
Inga löner har utbetalts.

Arvoden till styrelsen samt revisor  
Arvodet till styrelsen uppgår till ett basbelopp.

Ekonomi  
Sedan hösten 2011 utför Viredo AB de löpande ekonomiska uppgifterna åt HSB Bostadsrättsförening Vale i Stockholm.  
Föreningens ekonomiska ställning framgår av bifogad balans- och resultaträkning.  
Föreningen visar ett positivt resultat på 96.107 kronor under räkenskapsåret 2013-2014.  
Det balanserade resultatet uppgår till 621.002 kr per 2014-08-31.

Övrigt

Under räkenskapsåret har följande aktiviteter genomförts:

- **Trapphusmålningen** har slutförts
- **Byte av fastighetsförvaltning** till HSB i årsskiftet 2013-2014.
- **Byte av städfirma** har skett under hösten 2013 till ett billigare pris med högre kvalitet.
- En genomgång av effektiviteten av **element och handdukstorkare** med efterföljande reparation där det behövs genomförs under vintern 2013-2014.
- **Nytt avtal för snöröjning** tecknades under hösten 2013 där leverantören tar ett större ansvar för övervakningen av snömängden på taket.
- **Ny hyresgäst** av styrelserummet

Efter räkenskapsårets slut har följande aktiviteter av betydelse ägt rum eller påbörjats:

- **Upprustning av gårdarna** har avslutats under hösten 2014.
- **Åtgärdande av stänk på fasaden** från takmålningen för några år sedan är inplanerat.
- **Förslag till åtgärdande av felbygge av takkupoler** på vindsvåningarna har tagits fram.
- **Enhetliga Ingen reklam, tack-skyltar** har inhandlats och satts upp.
- **Enhetliga beskrivningar om utseende på dörrar och andra detaljer** i trapphuset håller på att tas fram
- **Olika förslag på barnvagnsförvaring** på södra gården tas fram
- **Ev försäljning av styrelserummet** i källaren förbereds.

M  
W  
M  
M  
M  
D.S.  
78  
AB  
AM

### Ekonomisk översikt

|   | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|---|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr                    | 1 504      | 1 523      |
| Rörelseresultat, tkr                    | 321        | 464        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet, tkr | 205        | 322        |
| Årets kassaflöde, tkr                   | -293       | 84         |
| Avgifter per kvm, vid årets utgång, kr  | 575        | 575        |

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

|   | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |             |
| balanserat resultat                                   | 621 002     |
| årets resultat  | 96 106      |
| Totalt  | 717 108     |
| disponeras för  |             |
| avsättes till fond för yttre underhåll                | 110 850     |
| avsättes till fond för balkongunderhåll               | 6 600       |
| balanseras i ny räkning                               | 599 658     |
| Summa   | 717 108     |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like M, P, and others.*

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2013-09-01-<br/>2014-08-31</i> | <i>2012-09-01-<br/>2013-08-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 1          | 1 504 387                         | 1 523 421                         |
|   |            | <u>1 504 387</u>                  | <u>1 523 421</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Drift och underhåll                               | 2          | -994 490                          | -884 362                          |
| Personalkostnader                                 |            | -58 482                           | -57 825                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 3          | -130 124                          | -117 652                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>321 291</u>                    | <u>463 582</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 11 551                            | 108                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -241 619                          | -259 476                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>91 223</u>                     | <u>204 214</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>91 223</u>                     | <u>204 214</u>                    |
| Skatt på årets resultat                           |            | 4 884                             | -                                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>96 107</u>                     | <u>204 214</u>                    |

M W M W M W  
 AS FS D.  
 104

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2014-08-31</i> | <i>2013-08-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 10 509 787        | 10 194 473        |
|  |            | <u>10 509 787</u> | <u>10 194 473</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 5          | 500               | 500               |
|  |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>10 510 287</u> | <u>10 194 973</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 11 825            | 23 375            |
| Skattefordringar                             |            | 70 224            | 51 072            |
| Övriga fordringar                            |            | 32 199            | 7 667             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 45 810            | 36 737            |
|  |            | <u>160 058</u>    | <u>118 851</u>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |            | 611 425           | 600 000           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | 280 321           | 572 830           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>1 051 804</u>  | <u>1 291 681</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>11 562 091</u> | <u>11 486 654</u> |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and numbers like '11', '12', '13', '14', '15', '16', '17', '18', '19', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100'.

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2014-08-31</i> | <i>2013-08-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 6          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 92 550            | 92 550            |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 730 400           | 730 400           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 802 072           | 691 222           |
|  |            | <u>1 625 022</u>  | <u>1 514 172</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 621 002           | 531 587           |
| Årets resultat                               |            | 96 107            | 204 214           |
|  |            | <u>717 109</u>    | <u>735 801</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>2 342 131</u>  | <u>2 249 973</u>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Övriga avsättningar                          |            | 11 850            | 7 900             |
|  |            | <u>11 850</u>     | <u>7 900</u>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 8 919 978         | 8 919 978         |
|  |            | <u>8 919 978</u>  | <u>8 919 978</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 58 061            | 93 874            |
| Skatteskulder                                |            | 65 340            | 73 711            |
| Övriga skulder                               | 7          | 24 684            | 5 861             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 140 047           | 135 357           |
|  |            | <u>288 132</u>    | <u>308 803</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>11 562 091</u> | <u>11 486 654</u> |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

|   | <i>2014-08-31</i> | <i>2013-08-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                        | 10 495 600        | 10 495 600        |
| <b>Summa</b>                                  | <u>10 495 600</u> | <u>10 495 600</u> |

M  
W  
M  
NW  
M  
F  
AB  
P  
M

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2013-09-01-<br/>2014-08-31</i> | <i>2012-09-01-<br/>2013-08-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 91 223                            | 204 214                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 113 815                           | 117 652                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>205 038</b>                    | <b>321 866</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -41 207                           | -25 077                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -7 901                            | -39 177                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>155 930</b>                    | <b>257 612</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -448 438                          | -173 874                          |
| Förvärv av finansiella tillgångar   |                                   | -600 000                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-448 438</b>                   | <b>-773 874</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-292 508</b>                   | <b>-516 262</b>                   |
| Likvida medel vid årets början  | 572 829                           | 1 089 091                         |
| Likvida medel vid årets slut  | 280 321                           | 572 829                           |

*Handwritten signatures and initials:*  
M, K, J, M, P, H, D



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: |                 |
| -Byggnader                        | 0,5             |
| -Ombyggnad                        | 2,8             |

Handwritten notes in blue ink:

M FR M  
Mw AB M  
Ks

## Noter

### Not 1 Intäkternas fördelning

|                      | 2013-09-01-<br>2014-08-31 | 2012-09-01-<br>2013-08-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 480 284                 | 1 486 052                 |
| Balkongavgifter      | 6 600                     | 6 675                     |
| Övriga intäkter      |                           | 30 694                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 486 884</b>          | <b>1 523 421</b>          |

### Not 2 Drift och underhåll

|                          | 2013-09-01-<br>2014-08-31 | 2012-09-01-<br>2013-08-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                       | 46 156                    | 51 144                    |
| Värme                    | 338 897                   | 374 717                   |
| Vatten                   | 50 633                    | 50 678                    |
| Sophämtning              | 49 388                    | 50 946                    |
| Trappstädning            | 27 016                    | 35 204                    |
| Reparation och underhåll | 122 642                   | 36 398                    |
| Fastighetsskötsel        | 36 226                    | 41 936                    |
| Kabel-TV                 | 41 019                    | 41 314                    |
| Bredband                 | 84 287                    |                           |
| Förvaltningsarvoden      | 61 247                    | 63 816                    |
| Snöröjning               | 21 250                    | 25 438                    |
| Fastighetsskatt          | 65 340                    | 73 711                    |
| Fastighetsförsäkring     | 22 991                    | 14 630                    |
| Övriga kostnader         | 27 398                    | 24 430                    |
| <b>Summa</b>             | <b>994 490</b>            | <b>884 362</b>            |

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|              | 2013-09-01-<br>2014-08-31 | 2012-09-01-<br>2013-08-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 49 204                    | 49 204                    |
| Ombyggnader  | 80 920                    | 68 448                    |
| <b>Summa</b> | <b>130 124</b>            | <b>117 652</b>            |

### Not 4 Byggnader, ombyggnader och mark

|   | 2014-08-31        | 2013-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början, varav mark 90 900 kr | 12 376 263        | 12 202 388        |
| -Nyanskaffningar (HSB)                  | 445 438           | 173 874           |
|   | 12 821 701        | 12 376 262        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -2 181 790        | -2 064 138        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -130 124          | -117 652          |
|   | -2 311 914        | -2 181 790        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>10 509 787</b> | <b>10 194 472</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                | 21 800 000        | 21 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                     | 29 000 000        | 29 000 000        |
|   | 50 800 000        | 50 800 000        |

*M*  
*78 AS*  
*M*  
*AS*  
*MW*  
*11/14*

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                       | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Stockholm                 | 500        | 500        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 6 Eget kapital**

|                           | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse-<br/>avgifter</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balkong<br/>fond</i> | <i>Fritt<br/>kapital</i> |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Vid årets början          | 92 550          | 730 400                         | 691 222                     | 7 900                   | 735 802                  |
| Disp. enl årsstämmobeslut |                 |                                 | 110 850                     | 3 950                   | -117 450                 |
| Årets resultat            |                 |                                 |                             |                         | 96 106                   |
| <b>Vid årets slut</b>     | <b>92 550</b>   | <b>730 400</b>                  | <b>802 072</b>              | <b>11 850</b>           | <b>714 458</b>           |

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2014-08-31       | 2013-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| Lån hos SHB, villkorsändring 2016-04-30, 2,61% | 2 400 000        | 2 400 000        |
| Lån hos SHB, villkorsändring 2015-04-30, 3,27% | 1 400 000        | 1 400 000        |
| Lån hos SHB, villkorsändring 2015-09-30, 2,72% | 1 923 492        | 1 923 492        |
| Lån hos SHB, villkorsändring 2015-06-01, 1,96% | 3 196 486        | 3 196 486        |
|  | <b>8 919 978</b> | <b>8 919 978</b> |

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

|                        | 2014-08-31        | 2013-08-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 495 600        | 10 495 600        |
|                        | <b>10 495 600</b> | <b>10 495 600</b> |

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'M', 'AS', and 'AM'.

## Underskrifter

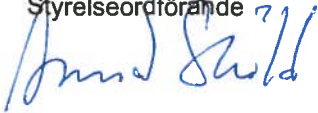
Ort och datum *Stockholm 2014-12-16*



Frida Siwe  
Styrelseordförande



Alexandra Barman  
Styrelseledamot



David Sköld  
Styrelseledamot



Marika Lundén  
Styrelseledamot



Andreas Marinko  
Styrelseledamot



Maria Wahlström  
Styrelseledamot



Norbert Adamek  
Styrelseledamot



Michaéla Wall  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den



Johan Hjelte  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i HSBs bostadsrättsförening Vale i Stockholm, org-nr 702002-4563

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs Bostadsrättsförening Vale i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 till 2014-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-12-15



Johan Hjelte

Revisor