

Årsredovisning

för

HSB Brf Vale i Stockholm

702002-4563

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för HSB Brf Vale i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening (enligt inkomstskattelagen (1999:1229)).

Fastigheten

HSB Bostadsrättsförening Vale i Stockholm har under året ägt och förvaltat fastigheten Vale 23 med adress Sveavägen 121 A-B. Fastigheten bebyggdes 1929 och stambyte i kök och bad skedde 1993. I föreningens hus finns 54 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens yta består av 2 584 kvm bostadsyta samt två lokaler i källaren om cirka 40 kvm och 11 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Värdeår: 1958

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar

Förvaltningen

- Ekonomiska förvaltning: Princip Redovisning AB.
- Fastighetsskötsel: Cura Center AB.
- Städning: Linn Städ i Stockholm AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda aktiviteter:

Taksäkerheten har kontrollerats inför upphandling av snöröjning på taket. Ny standard för skydd på tak är införd sedan taket lades om och behöver ses över.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts i enlighet med lagen. Anmärkningar hanteras av respektive bostadsrättsinnehavare och de åtgärder som tillfaller föreningen av styrelsen.

Energibesparande åtgärder har genomförts genom att sätta nya tätningslister på vindsdörr och entédörr.

Under året har tre trasiga fönster i fastigheten åtgärdats.

Ytterligare sopkärl har installerats i föreningens gemensamma soppåsarum.

Kontroll av tidigare vattenskadad terrass utförd utan anmärkning.

Förstudie om råvindsförädling genomförd under året.

Under året har föreningen beviljats bygglov för balkonger i enlighet med tidigare ritningar. De medlemmar som bygger balkong står själva för kostnaden av både balkong och bygglov. Avtalstecknande samt byggnation av balkongerna förväntas genomföras under 2022.

Det har identifierats sprickor i vissa av fastigheten stuprör vilket kommer att åtgärdas enligt föreningens underhållsplan.

Kontroll utförd av misstänkt läckage från vattenledning i källaren, ingen åtgärd krävdes.

Ett sönderrostat rör i radiatorsystemet har bytts ut. Några lägenheter fick vara utan värme i elementen under en kortare tid innan felet rättades till.

En pump samt värmeväxlare i fastighetens undercentral behövde bytas ut före planerat underhåll av värmesystemet.

Föreningen har bytt ut en trasig tvättmaskin och sedan utfört reparationer på de övriga två. En mangel och en extra tvättkorg har köpts in till tvättstugan.

Trädgårdsgruppen har fortsatt underhålla våra vackra innergårdar. En mindre sandlåda har köpts in för att ge barn möjlighet till att leka på föreningens ena innergård.

Förening har avyttrat fyra innerdörrar som varit oanvända. Dessa har sålts för ett belopp om 3 520 SEK.

Årlig besiktning av föreningens hiss genomförd utförd.

Styrelsen tackar medlemmarna för väl genomförd brandvarnarkontroll.

Dörruppställaren mot gården har lossnat under året och reparationsarbete påbörjat.

Föreningen har fortsatt hyrt ut lokaler i källaren, vilka utnyttjas som målarateljé.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 80 och vid årets slut 80 stycken.

Under året har 13 överlåtelser skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar under räkenskapsåret har varit 7 stycken.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma 2021-06-16 har varit:

Mikael Olsson	Ledamot, ordförande
Maria Wahlström	Ledamot
Richard Jarliden	Ledamot
Andreas Ma	Ledamot
Anton Kreicbergs	Ledamot, avgått 2021-10-08
Carl-Oscar Horgby	Ledamot
Tobias Lindberg	Ledamot
Tove Wätterstam	Ledamot
Ulrika Fält	HSB:s representant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 stycken protokollförda möten.

Internrevisor Marcus Linnarsson

Som extern revisor har utsetts Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 767	1 655	1 651	1 660
Resultat efter finansiella poster	125	92	-132	182
Soliditet (%)	23,4	22,5	21,7	22,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 550	730 400	1 357 018	308 904	92 387	2 581 259
Disposition av föregående års resultat:			315 000	-179 862	-92 387	42 751
Ianspråktagande av fond för			-42 750			-42 750
Årets resultat					124 636	124 636
Belopp vid årets utgång	92 550	730 400	1 629 268	129 042	124 636	2 705 896

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	129 041
årets vinst	124 636
	253 677
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	133 677
	253 677

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 766 752	1 655 247
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 766 752	1 655 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 060 908	-975 858
Övriga förvaltningskostnader	4	-176 711	-155 938
Personalkostnader	5	-121 473	-120 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 428	-180 428
Summa rörelsekostnader		-1 539 520	-1 432 387
Rörelseresultat		227 232	222 860
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-102 596	-130 473
Summa finansiella poster		-102 596	-130 473
Resultat efter finansiella poster		124 636	92 387
Resultat före skatt		124 636	92 387
Årets resultat		124 636	92 387

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 401 195	9 581 623
Summa materiella anläggningstillgångar		9 401 195	9 581 623
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 401 695	9 582 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		298 093	280 969
Övriga fordringar		5 838	4 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 680	0
Summa kortfristiga fordringar		332 611	285 309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 853 554	1 602 562
Summa kassa och bank		1 853 554	1 602 562
Summa omsättningstillgångar		2 186 165	1 887 871
SUMMA TILLGÅNGAR		11 587 860	11 469 994

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		822 950	822 950
Fond för yttre underhåll		1 629 268	1 357 018
Summa bundet eget kapital		2 452 218	2 179 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		129 041	308 904
Årets resultat		124 636	92 387
Summa fritt eget kapital		253 677	401 291
Summa eget kapital		2 705 895	2 581 259
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 674 492	5 984 978
Summa långfristiga skulder		5 674 492	5 984 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 710 486	2 414 000
Leverantörsskulder		51 107	54 112
Skatteskulder		7 254	5 634
Övriga skulder		100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		438 526	430 011
Summa kortfristiga skulder		3 207 473	2 903 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 587 860	11 469 994

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningprocent:

Byggnader	1,0%
Fastighetsreoveringar	2,8%

Avskrivningprocenten avseende byggnader har ändrats till 1% (100 år) enligt branschpraxis.

Leverantörsfakturor är bokförda enligt K2's förenklingsregler, där fakturor som avviker mindre än 20% mellan åren ej behöver periodiseras.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 484 861	1 484 861
Hyror lokaler	103 500	53 600
Balkongtillägg	6 900	6 900
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	18 320	11 991
Påminnelseavgifter	1 500	1 800
Bredbandstillägg	81 000	81 000
Övriga intäkter	35 306	15 095
Vidarefakturerade kostnader	35 365	0
	1 766 752	1 655 247

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	50 000	51 944
Trädgårdsskötsel/gård	4 788	5 984
Snöröjning/sandning	4 516	0
Städning	22 500	15 625
Avfallshantering	17 536	14 437
Elavgifter	44 024	36 100
Fjärrvärme	376 406	351 089
Vatten	65 771	61 664
Kabel-TV/bredband	128 242	127 436
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	85 706	84 086
Fastighetsförsäkring	44 184	77 036

Reparationer/underhåll	153 053	141 265
Hiss	4 067	9 192
Vidarefakturerade kostnader	35 115	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 000	0
	1 060 908	975 858

Föregående års fastighetsförsäkring avser två räkenskapsår (2020 och 2021) på grund av ändrade redovisningsprinciper.

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	63 260	63 260
Medlems- och föreningsavgifter	22 040	22 040
Bankkostnader	4 470	3 976
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	27 073	12 709
Porto	3 406	3 534
Medlems-/styrelsemöten	1 823	1 802
Datakommunikation	7 172	6 686
Revisionsarvoden	18 750	18 500
Övriga kostnader	19 242	23 111
Övriga fastighetskostnader	9 475	320
	176 711	155 938

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	94 800	94 800
Sociala kostnader	26 673	25 363
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.	121 473	120 163

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	102 596	130 473
	102 596	130 473

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 821 701	12 821 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 821 701	12 821 701
Ingående avskrivningar	-3 240 078	-3 059 650
Årets avskrivningar	-180 428	-180 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 420 506	-3 240 078
Utgående redovisat värde	9 401 195	9 581 623
Taxeringsvärden byggnader	29 424 000	29 424 000
Taxeringsvärden mark	68 268 000	68 268 000
	97 692 000	97 692 000

I anskaffningsvärdet ingår mark för 90 900 kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 14 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek ränta 0,75% villkorsändringsdag 2024-04-30	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek ränta 1,39% villkorsändringsdag 2023-04-30	1 365 000	1 379 000
Stadshypotek ränta 1,50% villkorsändringsdag 2022-06-01	2 696 486	2 696 486
Stadshypotek ränta 0,85% villkorsändringsdag 2023-09-30	1 923 492	1 923 492
Kortfristig del av långfristig skuld	-2 710 486	-2 414 000
	5 674 492	5 984 978

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 495 000	10 495 600
	10 495 000	10 495 600

Stockholm

Mikael Olsson
Ordförande

Richard Jarliden

Ulrika Fält

Andreas Ma

Maria Wahlström

Carl-Oscar Horgby

Tobias Lindberg

Tove Wätterstam

Vår revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Marcus Linnarsson
Internevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andreas Zhongzhou Ma

Styrelseledamot

Serienummer: 19911006xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-06-13 07:14:17 UTC



Ulrika Teresia Björnsdotter Fält

Styrelseledamot

Serienummer: 19650205xxxx

IP: 138.106.xxx.xxx

2022-06-13 07:14:53 UTC



Anders Richard Jarliden

Styrelseledamot

Serienummer: 19910803xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-06-13 07:18:29 UTC



TOVE WÄTTERSTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19670726xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-06-13 07:59:02 UTC



MIKAEL OLSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19920929xxxx

IP: 217.27.xxx.xxx

2022-06-13 10:16:18 UTC



MARIA WAHLSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19500126xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-06-13 10:33:25 UTC



Carl-Oscar Horgby

Styrelseledamot

Serienummer: 19940801xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-06-13 10:43:59 UTC



Jerker Tobias Lindberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19801017xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-06-13 15:34:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2JVX6-2HMVI-QL1EB-WKHPU-KXL46-JPTDV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS LINNARSSON

Internrevisor

Serienummer: 19741218xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-06-16 10:05:44 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-06-16 14:39:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>