



Årsredovisning 2009

Brf Vallen



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vallen i Värnamo (716403-5581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastigheter Vallen 17 och Åkällan 7 i Värnamo bebyggdes året 1991.

På fastigheterna finns 5 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna:
Finngatan 8A, 8B och 10 samt Nygatan 10 och 12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under den 12 november 2009.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under år 2009 uppdaterades.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	2	rok	258,0	m ²
		11	st	3	rok	874,5	m ²
		5	st	4	rok	504,0	m ²
		20	st			1 636,5	m ²
Carportar	Hyresrätt	10	st				
P-platser	Hyresrätt	8	st				
		18	st				
Totalt		38	st			1 636,5	m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 242	1 240	1 269	1 251	1 298
Resultat efter finansiella poster	164	170	7	196	-272
Balansomslutning	12 808	13 040	13 193	13 379	13 396
Fond för yttre underhåll	269	233	401	388	367
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	732,89	752,17	771,96	771,96	771,96

134

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-28. I stämman deltog 17 medlemmar. En extra föreningsstämma genomfördes 2009-06-08, beslutades om isolering och indragning av värme i lägenhetsförråd. På extrastämman deltog 15 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse samt suppleanter

Jan Johansson	ordförande
Evald Karlsson	vice ordförande
Sofia Johansson Hannsberger	sekreterare
Johan Sundgren	ledamot
Lennart Stockhaus	ledamot utsedd av HSB Göta
Knut Andersson	suppleant
Birgit Nilsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Johansson och Evald Karlsson samt suppleanten Birgit Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmateknare har varit Evald Karlsson, Jan Johansson, Sofia Johansson Hannsberger och Johan Sundgren, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd saknas. De administrativa uppgifterna har utförts av Jan Johansson, ordförande.

Revisorer

Revisor har varit Monica Enberg med Ingvar Ahlbertz som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Värnamo

Föreningens representant har varit Jan Johansson med Evald Karlsson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Ingvar Ahlbertz, sammankallande, och Ingrid Lindqvist.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:

- Energideklarationen är klar. Mycket låg energiförbrukning i samtliga fastigheter,
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd med godkänt resultat,
- Isolering och indragning av värme i lägenhetsförråd.

Aktiviteter

Sedvanlig vår- och höststädning har utförts av föreningens medlemmar.

Avgifter

Avgifterna sänktes fr o m 2008-07-01 med 5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2010 har man beslutat att inte förändra årsavgifterna tills vidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 732,89 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

144

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2010

Budgeten visar på ett överskott på 91 427 kr efter att 90 000 kr reserverats för 2010 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

- Ommålning av fönster (år 2010).
- Rengöring av frånluftskanaler.

Föreningens underhållsplan visar en nödvändig reservering till fond för yttre underhåll på 111 000 kr årligen. Vi har idag i fonden 269 007 kr och underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 1 110 000 kr, vilket leder till att vi bör reservera 83 099 kr årligen.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserad vinst	665 101
Årets resultat	<u>163 504</u>
	828 605

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	83 099	enligt underhållsplan/budget
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-64 405	avseende årets underhållskostnad
Balanserad vinst	<u>709 911</u>	
	828 605	

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

154

RESULTATRÄKNING	NOT	2009-01-01	2008-01-01
		-2009-12-31	-2008-12-31
<i>Nettoomsättning</i>	1	1 242 518	1 240 439
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-486 695	-459 661
Genomfört underhåll		-64 405	-7 500
Fastighetsskatt		-25 440	-24 000
Avskrivningar	3	<u>-149 725</u>	<u>-146 250</u>
		-726 265	-637 411
Rörelseresultat		516 253	603 028
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	4	447	3 842
Räntekostnader	5	<u>-353 196</u>	<u>-436 462</u>
		-352 749	-432 620
ÅRETS RESULTAT		163 504	170 408

104

BALANSRÄKNING	NOT	2009-12-31	2008-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	12 627 571	12 777 296
Inventarier	7	<u>0</u>	<u>0</u>
		12 627 571	12 777 296

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Göta		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar		12 628 071	12 777 796
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	976
Övriga fordringar	8	5 334	0
Avräkning med HSB Göta		135 106	92 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>39 985</u>	<u>35 317</u>
		180 425	128 415

<i>Kassa och bank</i>	10	0	133 781
-----------------------	----	---	---------

Summa omsättningstillgångar		180 425	262 196
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		12 808 496	13 039 992
-------------------------	--	-------------------	-------------------

PH

BALANSRÄKNING

NOT

2009-12-31

2008-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser		2 208 995	2 208 995
Fond för yttre underhåll		269 007	233 341
		<u>2 478 002</u>	<u>2 442 336</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		665 101	530 359
Årets resultat		163 504	170 408
		<u>828 605</u>	<u>700 767</u>

Summa eget kapital

3 306 607 3 143 103

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	8 812 500	9 425 000
		<u>8 812 500</u>	<u>9 425 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	150 000	125 000
Checkräkningskredit		185 722	0
Leverantörsskulder		46 515	49 476
Fond för inre underhåll	13	126 447	124 469
Skatteskulder		0	746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	180 705	172 198
		<u>689 389</u>	<u>471 889</u>

Summa skulder

9 501 889 9 896 889

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 808 496

13 039 992

POSTER INOM LINJEN

<i>Ställda säkerheter</i>	15	13 247 000	13 247 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	16	42 002	62 846

14

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 60-årig progressiv plan som sträcker sig till år 2051 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,70% av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas från och med räkenskapsåret 2007 för ränteintäkter och övriga kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	3 267 481	3 267 917

NK

NOTER

2009

2008

Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 199 748	1 231 308
Hyror garage och p-platser	21 900	21 600
Övriga intäkter	69 127	39 492
Brutto	1 290 775	1 292 400
Avsättning till fond för inre underhåll	-35 993	-37 886
Hysesbortfall	-12 264	-14 075
	1 242 518	1 240 439

Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel, material fast.skötseln och sotning	67 718	67 572
Reparationer	23 088	8 353
El	87 529	85 982
Uppvärmning	108 595	102 495
Vatten	61 377	61 538
Sophämtning	21 785	21 272
Fastighetsförsäkring	15 970	13 929
Kabel-TV	17 588	17 076
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader*	370	0
Förvaltningskostnader	82 675	81 444
	486 695	459 661

***Specifikation av Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader**

Förtroendevalda

Bilersättning och övriga ersättningar	370	0
	370	0

Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	370	0
--	-----	---

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	149 725	146 250
	149 725	146 250

Not 4 Ränteintäkter		
Ränteintäkter	436	3 670
Ränteintäker skattekonto	11	172
	447	3 842

Not 5 Räntekostnader		
Räntekostnader långfristiga skulder	353 196	436 462
	353 196	436 462

157

NOTER

2009

2008

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Åkällan 7 och Vallen 17.

Byggnader

Ingående och utgående anskaffningsvärden	21 252 514	21 252 514
--	------------	------------

Ingående avskrivningar	-3 344 185	-3 197 935
------------------------	------------	------------

Årets avskrivning	-149 725	-146 250
-------------------	----------	----------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 493 910	-3 344 185
-------------------------------------	------------	------------

Ingående nedskrivningar	-6 901 033	-6 901 033
-------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 901 033	-6 901 033
--------------------------------------	------------	------------

Utgående planenligt restvärde byggnader	10 857 571	11 007 296
---	------------	------------

Mark

Ingående och utgående anskaffningsvärden	1 770 000	1 770 000
--	-----------	-----------

Totalt bokfört värde byggnader och mark	12 627 571	12 777 296
---	------------	------------

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 8 056 000 kr

Värdeår: 1991

Hustyp

Bostäder / hyreshus	6 822 000	1 234 000	8 056 000	Totalt föreg. år	8 056 000
---------------------	-----------	-----------	-----------	------------------	-----------

6 822 000	1 234 000	8 056 000	8 056 000
-----------	-----------	-----------	-----------

Not 7 Inventarier

Ingående och utgående anskaffningsvärden	5 180	5 180
--	-------	-------

Ingående avskrivningar	-5 180	-5 180
------------------------	--------	--------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 180	-5 180
-------------------------------------	--------	--------

Utgående planenligt restvärde inventarier	0	0
---	---	---

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran	5 334	0
---------------	-------	---

5 334	0
-------	---

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel	15 124	14 950
-------------------	--------	--------

El	3 526	0
----	-------	---

Fastighetsförsäkring	16 938	15 970
----------------------	--------	--------

Kabel-TV	4 397	4 397
----------	-------	-------

39 985	35 317
--------	--------

Not 10 Kassa och bank

Swedbank Penningmarknadskonto	0	133 781
-------------------------------	---	---------

0	133 781
---	---------

NH

NOTER

2009

2008

Not	11 Förändring av eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 208 995	233 341	530 359	170 408
	Vinstdisposition enl stämmobeslut:				
	Reservering till fond för yttre underhåll		43 166		-43 166
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-7 500		7 500
	Balanseras i ny räkning			134 742	-134 742
	Årets resultat				163 504
	Belopp vid årets slut	2 208 995	269 007	665 101	163 504
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
	<i>Långgivare</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Räntesats</i>		
	Swedbank AB	Obundet	1,19%	1 387 500	1 550 000
	Omplacerat	Löst		0	2 000 000
	Swedbank AB	2010-06-10	3,31%	2 000 000	2 000 000
	Swedbank AB	2013-06-10	3,69%	4 000 000	4 000 000
	Swedbank AB	2014-09-25	3,98%	1 575 000	0
				8 962 500	9 550 000
	Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-150 000	-125 000
	Summa långfristiga skulder			8 812 500	9 425 000
	Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			8 212 500	8 925 000
Not 13 Fond för inre underhåll					
	Belopp vid årets början		124 469	134 897	
	Årets avsättning		35 993	37 886	
	Uttag under året		-34 015	-48 314	
	Belopp vid årets slut		126 447	124 469	
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntor		39 101	40 130	
	Reparationer		5 156	0	
	El-avgifter		18 488	6 998	
	Uppvärmning fjärrvärme		15 590	12 733	
	Arvode BoRevision		6 800	5 877	
	Övriga upplupna kostnader		0	600	
	Förskottsbetalda avgifter och hyror		95 570	105 860	
			180 705	172 198	
Not 15 Ställda säkerheter					
	Uttagna pantbrev		19 332 000	19 332 000	
	Varav pantbrev i eget förvar		-6 085 000	-6 085 000	
			13 247 000	13 247 000	
	Säkerhet för långfristig skuld till långivare				
Not 16 Ansvarsförbindelser					
	Föreningsavgäld HSB Göta		42 002	62 846	
			42 002	62 846	

124

UNDERSKRIFTER

Värnamo 2010-03-15


Jan Johansson

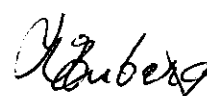

Evald Karlsson


Johan Sundgren


Ischmar Stockhaus


Sofia Johansson-Hannberger

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-04-01


Monica Enberg
Av föreningen vald revisor


Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vallen i Värnamo
Org.nr 716403-5581

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

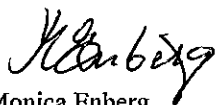
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

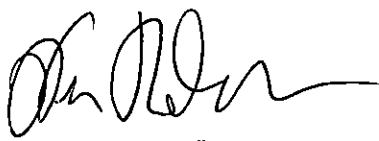
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Värnamo 2010-01-01



Monica Enberg
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor