

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Väduren i Haninge**

712400-2192

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för HSB Brf Väduren i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamhet

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-07.

### Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelsemedlemmar är försäkrade hos Trygg Hansa.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsskatt för lokaler/garage uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler/garage.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 569 400 tkr varav byggnadsvärde 419 800 tkr och markvärde 149 600 tkr. Värderår är 1971.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar

### Styrelsemedlemmar och förtroendevalda

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-23, haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Ingrid Schell, ordförande

Emre Celebi

Tahir Akan

Anette Fahlén

Thomas Witt

Ersin Coksürer

Henry Fischer

Annelie Johansson

Orfeusz Dabrowski

Andreas Tollefors Bristam, HSB representant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden. X

### **Revisorer**

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers med Jonny Isaksson, ordinarie revisor  
BoRevision i Sverige med Jörgen Götehed, av HSB utsedd revisor

### **Valberedning**

Torben Swede, sammankallade  
Eva Nilsson  
Caner Baysal

### **Föreningens fastighet**

Bostadsrättsföreningen bildades 1967-12-01 och registrerades hos Bolagsverket 1968-01-19. Föreningen färdigställdes mellan åren 1969-1972. Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderby 2:3, 2:5-10,2:30-31, 2:39-41, 2:45-49 och 2:56-59 Brandbergen i Haninge Kommun. Fastigheterna 2:7, 2:10, 2:48-49 samt 2:59 utgör parkeringsplatser. Fastigheterna 2:6, 2:40 och 2:58 bildar parkeringshus. Den totala tomtarealen uppgår till 87 272 kvm.

Föreningens fastighet består av sju höghus med 25 trapphus och 22 låghus med 69 trapphus med totalt 913 bostadsrätter. Den totala boytan uppgår till 64 073 kvm.

### **Lägenhetsfördelning:**

71 st 1 rum och kök/köksvrå  
355 st 2 rum och kök/köksvrå  
424 st 3 rum och kök  
63 st 4 rum och kök

Föreningen disponerar 610 garageplatser, varav 341 varmplatser och 269 kallplatser, belägna i tre parkeringshus. Det finns 429 parkeringsplatser varav 38 handikapplatser inom föreningens markområde.

Det finns lokaler och gallerförråd för uthyrning. Den totala ytan uppgår till 3 555 kvm. Föreningen hyr ut 10 antennplatser för privat och kommersiellt bruk.

### **Fastighetens underhåll**

För fastigheten finns det en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

### **Genomförda större investeringar och underhållsåtgärder**

#### **2006-2009**

Renovering och ombyggnad av av parkeringsplatser  
Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser  
Installation och driftsättning av passersystem till portar, barnvagns- och cykelrum, garage, elcentraler, undercentraler, vindsluckor samt tvättstugor och bastu

2

**2010-2011**

Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknat utgångar  
Nödbelysning i garage, källargångar höghus samt källare utan dagsljus  
Nya undercentraler med värmeväxlare  
Byte av ventilationsaggregat i höghusen  
Installation av avfuktare i samtliga kryppgrunder

**2012-2015**

Nybyggnation av fem lägenheter  
Nya orienteringstavlor och fasadnummerskyltar  
Nya gungställningar på en del gårdar  
Nybyggnation av klassade förrådsburar  
Asfaltering av en del gårdar  
Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal  
Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer utvändigt LED  
Målning med våtrumsfärg vid sopnedkast i trapphus  
Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar  
Installation av värme och avfuktning i varmgaragen  
Byte av namn- och informationstavlor i trapphus  
Stampolning av avloppstammar från lägenheter  
Färdigställande av övernattningsrum för medlemmar  
Byte av belysning på gårdar och parkering

**2015-2016**

Provborrning bergvärme juli 2015 och borrning bergvärme mars 2016

**Genomförda investeringar och underhåll under räkenskapsåret 2017**

Fortsatt installation av bergvärme  
Stambyte Stenbockens gata 118  
Modernisering av föreningens 25 hissar påbörjades  
Ommålning av cykeloch barnvagnsrum  
Ommålning av garagetak G4 och G5  
Nybyggnation av sju kulvertar  
Inventering och statusbedömning av avlopp i låghusen  
Radonmätning i föreningens hus  
Filterbyte i garage  
Fönsterreovering  
Asbestsanering  
Uppsättning av parkeringstavlor  
Ventilationsunderhåll  
Fortsatt ombyggnad av gårdar och förädling av mark

2

## Planerade underhåll och investeringar 2018-2021

### 2018

Fortsatt installation av bergvärme  
Förändring av gårdarna och återställning av mark efter bergvärmeinstallation  
Fortsatt modernisering av föreningens 25 hissar  
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i låghusen  
Byte av samtliga armaturer i garage till LED

### 2019

Färgning av låghusfasader samt garage

### 2020

Byte av samtliga LED armaturer i entréer och våningsplan  
Färgning av höghusfasader, byte av bandtäckt plåt på taksidorna samt byte av takpapp  
Målning av föreningens samtliga balkongtak  
Målning av föreningens trapphus och entréer  
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i höghusen


### 2021

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i låghusen

## Leverantörsavtal

AdEx Fastighetsutveckling AB	Teknisk/ekonomisk förvaltning, drift/underhåll
Eko Miljö & Mark AB	Markskötsel
Handvedens Entreprenad AB	Vinterunderhåll
Vattenfall AB	Fjärrvärme
E-on AB och Vattenfall AB	Fastighetsel
Atermon Fastighetsservice AB	Städning
ITK AB	Hisservice
Securitas Bevakning AB	Bevakning
Svenska Störningsjouren AB	Jour och utryckning

## Väsentliga händelser under året

- \* Radonmätning utfördes i föreningens hus med ett godkänt resultat.
- \* Fyra nyproducerade bostadsrätter såldes i början av året.
- \* En enkät gällande installation av laddningsstolpar för elbilar genomfördes. Styrelsen beslutade att eventuell investering skjuts på framtiden.
- \* Arbetet med bergvärmeinstallationen fortsatte under året.
- \* Arbetet med hissmodernisering påbörjades.
- \* Styrelsen anordnade Öppet hus för medlemmar i april och grillfest i september. 



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskifte 1 141 (1 091) medlemmar. Under året har 88 (100) överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 20 andrahandsuthyrningar.

## Individuell eldebitering

Den faktiska elförbrukningen debiteras respektive lägenhet. Debiteringen sker fyra månader i efterskott. Elpriset fastställs varje kvartal med underlag av det faktiska priset föreningen betalat första månaden i respektive kvartal.

### Elpris kr/kwh:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
mars-april	1,39	1,21	1,39
juli-aug	1,01	1,37	1,05
sept-nov	0,79	1,06	1,05
dec-febr	1,11	1,09	1,05

## Vädurens Info

Tidskriften Vädurens Info utkom med fyra nummer under 2017.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har ett positivt kassaflöde. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

## Räntederivat


Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 85 mlj kronor.

<u>SWAP nr</u>	<u>Nominellt värde</u>	<u>Kostnadsränta</u>	<u>Intäktsränta</u>	<u>Startdatum</u>	<u>Förfalldatum</u>
1625862	20 000 000	3,74 %	-0,607 %	2013-05-13	2022-06-14
1399702	15 000 000	3,98 %	-0,626 %	2012-03-30	2021-05-24
1103958	10 000 000	3,91 %	-0,590 %	2010-02-01	2018-02-12
1198073	6 000 000	4,12 %	-0,540 %	2010-11-01	2019-10-31
1198075	6 000 000	4,24 %	-0,540 %	2010-11-01	2020-10-30
1375407	14 000 000	3,40 %	-0,536 %	2012-02-02	2020-01-20
1375408	14 000 000	3,32 %	-0,536 %	2012-02-02	2022-01-20

## Föreningens lån och amorteringar

Föreningen upptog ett nytt lån om 10 Mkr kronor i Nordea Hypotek för att bekosta pågående projekt, bland annat bergvärme och hissmmodernisering, enligt projektkalkylerna. Amortering av föreningens lån uppgick till 2 Mkr kronor under 2017.

## Avgiftsförändring

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 3 % från och med 2017-01-01. Avgiften för 2018 har lämnats oförändrad. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 715 kr/kvm boyta. 



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Summa intäkter	54 420	52 939	52 874	53 142
Balansomslutning	405 318	386 735	367 313	355 049
Soliditet (%)	27,15	26,33	27,54	22,25
Fond för fastighetsunderhåll	13 865	14 644	15 480	15 544
Fastighetslån/kvm (kr)	4 117	4 003	3 730	3 619
Skuldränta (%)	2,34	2,49	2,89	3,25
Fastighetens belåningsgrad (%)	69,70	71,83	69,67	69,93
Räntekostnader/kvm (kr)	97	101	108	119
Värme/el/vatten/avfall/kvm (kr)	271	275	265	256

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Fastighetslån/kvm

Föreningens fastighetslån i förhållande till totalyta av föreningens fastighet

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens fastighetslån i förhållande till balansomslutning

Räntekostnad/kvm

Föreningens räntekostnader inkl räntederivat i förhållande till totalyta av föreningens fastighet

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlemsinsats upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 199	14 644	92 006	-17 697	680	101 833
Ökning insats/ upplåtelseavgift	6 842					6 842
Disp. föreg.års resultat		-778		1 458	-680	0
Årets resultat					1 987	1 987
<b>Belopp årets utgång</b>	<b>19 041</b>	<b>13 866</b>	<b>92 006</b>	<b>-16 239</b>	<b>1 987</b>	<b>110 662</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 238 525
årets vinst	1 987 033
	<b>-14 251 492</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för underhåll	1 000 000
Ianspråk från fond för underhåll	-1 449 282
i ny räkning överföres	-13 802 210
	<b>-14 251 492</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	2	45 784 559	44 372 999
Hysesintäkter	2	4 970 141	4 891 771
Övriga rörelseintäkter	3	3 665 186	3 674 674
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>54 419 886</b>	<b>52 939 444</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-2 261 841	-2 108 973
Driftkostnader	5	-29 699 864	-29 746 390
Periodiskt underhåll	6	-1 449 282	-1 870 578
Administrationskostnader	7	-2 292 895	-2 607 512
Personalkostnader	8	-734 311	-570 150
Fastighetsskatt/avgift		-1 439 335	-1 396 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 877 528</b>	<b>-38 300 215</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad	9	-7 892 908	-7 086 120
Avskrivningar övrigt	11	-8 800	0
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-7 901 708</b>	<b>-7 086 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 640 650</b>	<b>7 553 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 502	23 676
Räntekostnader fastighetslån		-2 871 782	-2 786 977
Räntekostnader räntederivat		-3 733 784	-4 052 712
Övriga finansiella kostnader		-55 553	-57 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 653 617</b>	<b>-6 873 022</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 987 033</b>	<b>680 087</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 987 033</b>	<b>680 087</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och markanläggningar	9	322 680 174	328 473 330
Pågående arbeten	10	80 030 402	53 916 718
Inventarier, verktyg och installationer	11	35 200	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>402 745 776</b>	<b>382 390 048</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar	12	4 000	4 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>402 749 776</b>	<b>382 394 048</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		120 329	26 992
Övriga fordringar		418 174	109 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 876 356	1 940 302
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 414 859</b>	<b>2 076 765</b>

<i>Kassa och bank</i>		153 155	2 264 584
-----------------------	--	---------	-----------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 568 015</b>	<b>4 341 349</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>405 317 791</b>	<b>386 735 397</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

## Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		4 810 781	4 795 100
Upplåtelseavgifter		14 230 619	7 404 300
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Fond för fastighetsunderhåll		13 865 632	14 643 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>124 913 032</b>	<b>118 849 341</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-16 238 525	-17 696 921
Årets resultat		1 987 033	680 087
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 251 492</b>	<b>-17 016 834</b>

#### **Summa eget kapital**

**110 661 539 101 832 507**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	280 361 556	272 512 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>280 361 556</b>	<b>272 512 880</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	2 151 324	2 151 324
Leverantörsskulder		4 131 969	3 745 198
Skatteskulder		159 111	138 715
Medlemmarnas reparationsfond	15	449 367	459 144
Övriga kortfristiga skulder		121 584	184 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 281 341	5 711 416
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 294 695</b>	<b>12 390 011</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**405 317 791 386 735 397**

## Kassaflödesanalys

Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 987 033	680 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 901 708	7 086 120
Förändring skatteskuld/fordran	20 396	64 117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 909 137</b>	<b>7 830 324</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-338 095	83 290
Förändring av kortfristiga skulder	1 884 288	-675 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 455 330</b>	<b>7 238 328</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-28 257 435	-34 458 470
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 257 435</b>	<b>-34 458 470</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring insatskapital	6 842 000	0
Förändring av långfristiga skulder	7 848 676	19 353 676
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>14 690 676</b>	<b>19 353 676</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 111 429</b>	<b>-7 866 466</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 264 584	10 131 050
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>153 155</b>	<b>2 264 584</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående. Avsnittsindelningar har korrigerats och vissa notdifferenser mot föregående år förekommer pga av korrigeringen.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkter redovisas i den period som intäkten avser dvs årsavgifter och hyresintäkter redovisas i den period dessa intäkterna avser.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter att beslut tagit på ordinarie föreningsstämma.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande återstående avskrivningstider tillämpas sedan komponentindelningen gjordes.

Stomme	100 år
Värme, sanitet	21 år
Fasader	41 år
Fönster	10 år
Yttertak	41 år
Fastighetsförbättringar/ markanläggningar	10-100 år

### Fastighetslån

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	45 784 559	44 372 999
Hyror lokaler och antennplatser	1 278 191	1 277 351
Hyror garage	2 748 720	2 676 970
Hyror parkeringsplatser	943 230	937 450
	<b>50 754 700</b>	<b>49 264 770</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Elavräkning	2 374 558	2 378 061
Bredband	1 015 845	1 012 668
Pant/övelåttelseavgifter	168 416	210 320
Uthyrning gästlägenhet/festlokal	19 250	22 591
Övriga intäkter	87 116	51 034
	<b>3 665 185</b>	<b>3 674 674</b>

### Not 4 Reparationer

	2017	2016
Bostad, hyreslokaler och gemensamma utrymmen	488 512	582 223
Tvättstuga	202 863	210 908
Dörrar, lås och portar	413 930	325 273
Hissar *	193 623	317 860
Ventilation	196 378	50 516
Installationer el, värme, VA	342 713	156 544
Skadegörelse	98 734	197 833
Garage och parkeringsplatser	107 636	75 748
Vattenskada	176 930	188 889
Övriga reparationer	40 522	3 180
	<b>2 261 841</b>	<b>2 108 974</b>

\* Posten 2016 inkl kostnad för hisservice och hissbesiktningar X

### Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Städning, entrémattor	1 131 177	1 145 338
Fastighetsel	4 556 756	4 991 417
Elavräkning	198 576	226 977
Fjärrvärme	9 181 410	9 257 159
Vatten och avlopp	2 837 634	2 638 945
Sopsugsanläggning och avfallshantering	1 794 234	1 726 097
Trädgård/marsköttsel	2 472 411	2 133 633
Fastighetskötsel	1 847 269	1 823 636
Drift	595 056	605 014
Snöröjning/sandning	393 775	571 639
Teknisk administrativ förvaltning	1 237 405	1 299 597
Försäkringar	599 100	580 241
Självrisker	0	197 833
Kabel TV	582 597	570 437
Bredband	1 003 536	1 000 224
Lokaladministration/hyreskompensation	308 800	288 800
Serviceavtal/ besiktningar/radon	378 814	115 019
Bevakning/utryckningar/jour	151 102	142 575
Sevicecenter	347 421	353 244
Förbrukningsinventerier/material	82 789	78 565
	<b>29 699 862</b>	<b>29 746 390</b>

### Not 6 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Planerat underhåll *) **)	517 838	1 778 309
Gemensamma utrymme	74 085	0
Källarutrymme/brandskydd	64 917	0
OVK-besiktning	617 442	92 269
Bostad/trapphus/dörrar/lås	130 000	0
Ventilation	45 000	0
	<b>1 449 282</b>	<b>1 870 578</b>

\* Bl.a. markunderhåll, asbestsanering, filterbyte, fönsterrenovering, ventilation under 2017.

\*\* Samlingskonto 2016

### Not 7 Administrationskostnader

	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	1 059 622	1 052 812
Inkasso KFM avgifter	66 903	111 747
Statuskontroll vid överlåtelse	202 419	198 203
Medlemsinformation **	96 936	156 013
Föreningsstämma/medlems-styrelsemöten *	104 529	175 026
Föreningsgemensamma aktiviteter	132 921	230 782
Konsult/advokatkostnader	61 225	85 746
Revisionsarvode	135 971	100 313
Datorkommunikation/hemsida/telefoni	107 521	107 424
Hyra kontorsmaskiner	57 516	85 390
Medlemsavgift HSB	209 900	201 900
Övriga kostnader	57 432	102 157
	<b>2 292 895</b>	<b>2 607 513</b>

\* Utbildning styrelse ingår i posten 2016

\*\* Övriga arvoden ingår i posten 2016, se not 8

### Not 8 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	400 950	444 500
Arvode fritidsverksamhet *	32 400	0
Arvode valberedning	44 550	29 650
Övriga arvoden **	26 372	0
Sociala avgifter arvoden	180 566	96 000
Utbildning/konferens	49 472	0
	<b>734 310</b>	<b>570 150</b>

\* Kostnad arvode fritidsverksamhet 2016 ingår i i posten Styrelsearvode

\*\* Kostnad övriga arvoden 2016 ingår i posten Medlemsinformation, se not 7

### Not 9 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	333 130 998	272 782 214
Investeringar under året	0	2 090 496
Omklassificeringar från pågående byggnation	2 099 752	58 258 288
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>335 230 750</b>	<b>333 130 998</b>
Ingående avskrivningar	-96 663 668	-89 577 548
Årets avskrivningar	-7 892 908	-7 086 120
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 556 576</b>	<b>-96 663 668</b>
Ingående uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>92 006 000</b>	<b>92 006 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>322 680 174</b>	<b>328 473 330</b>
Taxeringsvärden byggnader	419 800 000	419 800 000
Taxeringsvärden mark	149 600 000	149 600 000
	<b>569 400 000</b>	<b>569 400 000</b>





### Not 10 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 916 718	79 807 033
Investeringar	28 213 436	32 367 973
Omklassificering till byggnader och mark	-2 099 752	-58 258 288
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 030 402</b>	<b>53 916 718</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 030 402</b>	<b>53 916 718</b>

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	1 696 404	1 696 404
Inköp	44 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 740 404</b>	<b>1 696 404</b>
Ingående avskrivningar	-1 696 404	-1 696 404
Årets avskrivningar	-8 800	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 705 204</b>	<b>-1 696 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 200</b>	<b>0</b>

### Not 12 Andelar

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i Folkets Hus Haninge	3 000	3 000
Andel i Folkets Hus Brandbergen	500	500
Andel HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	442 049	440 837
Skadedjursförsäkring	20 907	0
Bevakning	10 590	45 569
Bredband	251 160	250 056
Kabet TV	49 293	48 461
Datorkommunikation	13 044	0
Underhåll sopsug	237 027	229 211
Hisservice	37 894	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	50 771
Upplupna elintäkter	791 400	812 787
Övriga upplupna intäkter	22 992	62 610
<b>1 876 356</b>	<b>1 940 302</b>	

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek AB	277 829 605	269 929 645
Stadshypotek AB	4 683 275	4 734 559
Kortfristig del av långfristig skuld	-2 151 324	-2 151 324
	<b>280 361 556</b>	<b>272 512 880</b>

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kronor 8 605 296.

Förfaller till betalning senare än fem år kronor 271 756 260.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Förutom traditionella räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (85 Mkr) där ränta är bunden via ränteswappar till åren 2018-2022. Marknadsvärde räntederivat per den 2017-12-31 uppgår till - 9 487 Tkr.

#### Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Inre reparationsfond	449 367	459 144
	<b>449 367</b>	<b>459 144</b>

Fonden disponeras av föreningens medlemmar för reparationer av bostadsrättslägenheter. Det görs ingen avsättning till fonden längre.

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden och sociala kostnader	299 538	261 696
Räntekostnader lån och räntederivat	699 854	754 540
Förutbetalda avgifter/hyror	4 232 367	2 429 884
Revisionsarvode	31 600	0
Fastighetsskötsel	59 963	0
Fastighetsel *	369 083	1 742 707
Uppvärmning	1 234 386	0
Snöröjning/sandning	120 431	0
Reparationer	77 111	0
Statuskontroll vid öa	123 500	0
Övriga kostnader	33 509	522 588
	<b>7 281 342</b>	<b>5 711 415</b>

\* Fastighetsel, uppvärmning och vatten ingår i posten 2016

#### Not 17 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- \* Arbetet med bergvärme och hissmodernisering fortsätter under 2018.
- \* Ändring av föreningens stadgar har genomförts som en anpassning till förändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar.

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	289 657 500	279 657 500
	289 657 500	279 657 500

Haninge 2018-04-28



Ingrid Schell  
Ordförande



Emre Celebi



Tahir Akan



Anette Fahlén



Thomas Witt



Ersin Coksürer



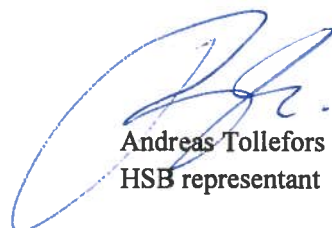
Henry Fischer



Annelie Johansson



Orfeusz Dabrowski



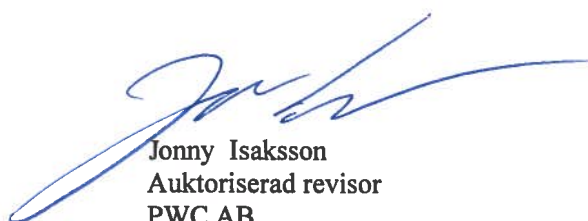
Andreas Tollefors Bristam  
HSB representant

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 maj 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor  
PWC AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Revisor från BoRevisions ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Bostadsrättsförening



Värduren i Haninge för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

#### **Revisorernas 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den 3 maj 2018

Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd

Revisor

Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor

Öhrlings PwC AB