



BRF VÄDUREN

Bostadsrättsföreningen

VÄDUREN

– en HSB-förening –

Årsredovisning 2002



Innehåll

- 3 Året i korthet
- 4 Sjuårsöversikt
Balans och Resultat
- 5 Underhållsplan
- 6 Intäktsfördelning
Kostnadsfördelning
- 7 Föreningen i siffror
- 8 Verksamhetsidé
- 9 Förvaltningsberättelse
- 11 verksamhetsberättelse
- 14 Föreningens balansräkning
- 16 Föreningens resultaträkning
- 17 Noter och kommentarer
- 24 Förslag till vinstdisposition
- 25 Revisionsberättelse
- 26 Styrelsen



KALLELSE till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Måndagen den 30 juni 2003 kl 18.30
Vi kommer att hålla stämman på G-3:ans
kallgaragetak på Vädurens Gata 212 - 214
Diskussionsträff och lätt förtäring före stämman
Vi börjar kl 17.00

Dagordning

- § 1 Val av ordförande för stämman
- § 2 Anmälan av ordförandes val av
protokollförare
- § 3 Godkännande av röstlängd
- § 4 Fastställande av dagordningen
- § 5 Val av två (2) personer att jämte
ordförande justera protokollet
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Styrelsens årsredovisning
- § 8 Revisorernas berättelse
- § 9 Beslut om fastställande av resultat och
balansräkning
- § 10 Beslut i anledning av föreningens vinst
eller förlust enligt den fastställda
balansräkningen
- § 11 Beslut i frågan om ansvarsfrihet för
styrelsen
- § 12 Fråga om arvode
- § 13 Val av styrelseledamöter och
suppleanter
- § 14 Val av revisor och suppleant
- § 15 Val av valberedning
- § 16 Erforderligt val av fullmäktige med
suppleanter och övriga representanter i
HSB
- § 17 Övriga anmälda ärenden/ motioner
- § 18 Styrelsens punkter
Bredband
- § 19 Stämmans avslutande

Vi bjuder på lätt förtäring från kl 17.00
Välkomna



Året i korthet

Bostadrättsföreningen Väduren – en HSB förening

Årsredovisning 2002

Gjorda investeringar under året

- | | |
|--|-----------|
| • Fasadrenovering inklusive återställande mark | 8 786 tkr |
| • Målning trapphus | 1 613 tkr |

Försämrat finansnetto från - 3 224 tkr till – 3 345 tkr

Starkt positivt kassaflöde

- | | |
|----------------------|--------|
| • Soliditeten | 21,9 % |
| • Balanslikviditeten | 3,75 |

**BRF VÄDURENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG**

Resultatposter (tkr)	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
Intäkter fastigheten	40 997	40 757	41 333	41 252	40 849	41 405	40 869
Kostnader fastigheten	-35 007	-34 417	-34 585	-32 382	-31 239	-33 121	-31 610
Resultat före avskrivningar	5 990	6 340	6 748	8 870	9 610	8 284	9 259
AVSKRIVNINGAR	-2 631	-3 148	-3 191	-4 732	-4 946	-2 789	-2 795
Resultat efter avskrivningar	3 359	3 192	3 557	4 138	4 664	5 495	6 464
Finansiella intäkter	360	684	674	463	1,270	831	1 146
Finansiella kostnader	-3 705	-3 908	-4 355	-4 578	-5 851	-6 264	-7 248
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	14	-32	-124	23	83	62	362
Intäkter							
Nedskrivna fordringar	0	0	0	0	0	0	4
Extraordinära intäkter och kostnader	0	0	120	0	0	0	0
Resultat före bokslutsdispositioner	14	-32	-4	23	83	62	366
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0	-62	1 035
ÅRETS RESULTAT	14	-32	-4	23	83	0	1 401

BRF VÄDURENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Balansräkning (tkr)	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
Kassa bank och placeringar	19 334	18 667	17 597	20 043	9 768	15 207	9 994
Övriga omsättnings-tillgångar	1 067	2 083	1 802	3 537	1 829	601	622
Anläggningstillgångar	70 844	73 475	76 623	78 712	81 282	83 178	91 831
Övriga tillgångar	0	0	0	0	532	1,328	2 015
SUMMA TILLGÅNGAR	91 245	94 225	96 022	102 292	93 411	100 314	104 462
Kortfristiga skulder	5 406	7 489	7 054	10 255	5 156	4 140	8 195
Övriga skulder	65 823	66 660	67 923	68 965	69 317	71 380	73 348
Reserveringar till fonder	12 331	12 406	13 342	15 365	11 254	17 198	15 323
Eget kapital	7 685	7 670	7 703	7 707	7 684	7 596	7 596
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	91 245	94 225	96 022	102 292	93 411	100 314	104 462

BRF VÄDURENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Balansräkning (tkr)	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
Soliditet	21.9%	21.3%	22%	22%	20%	25%	22%
Balanslikviditet	3.75	2.75	2.7	2.3	2.2	3.8	2.0

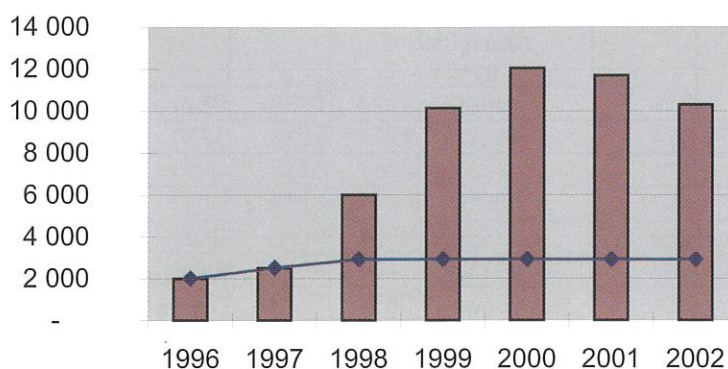
Underhållsplan

Fondavsättning

Brf vädurens underhållsplan beskriver föreningens kommande 20 års behov av underhåll. Gemensamt underhåll är t ex öronmärkning av kostnader för stambyte, inköp av tvättmaskiner, hissar mm.

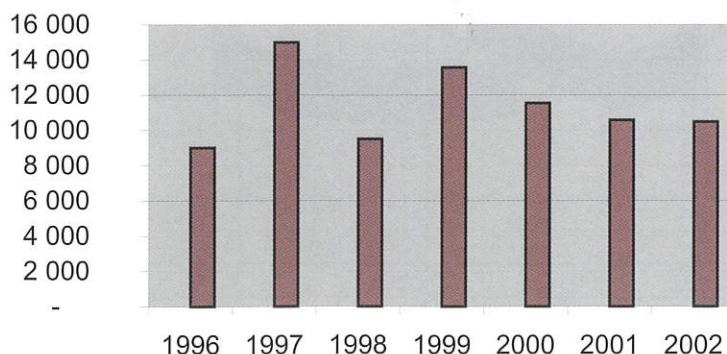
För att föreningens styrelse skall veta hur mycket som skall sättas av varje budgetår skall styrelsen årligen utarbeta en årlig och reviderad underhållsplan. Detta sker genom att man räknar fram en genomsnittlig avsättningspost som bör vara ett minimibelopp.

Förutom ordinarie avsättning har det sedan 2002 även gjorts en extra avsättning för periodiskt underhåll.



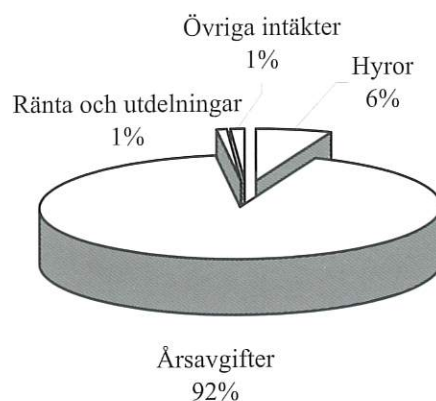
Fonden för yttre underhåll

Fonden skall fyllas på i den takt som avspeglas i föreningens underhållsplan. Det är viktigt att det finns tillräckligt med medel för att täcka upp framtida underhållsarbeten som t ex periodiskt underhåll.





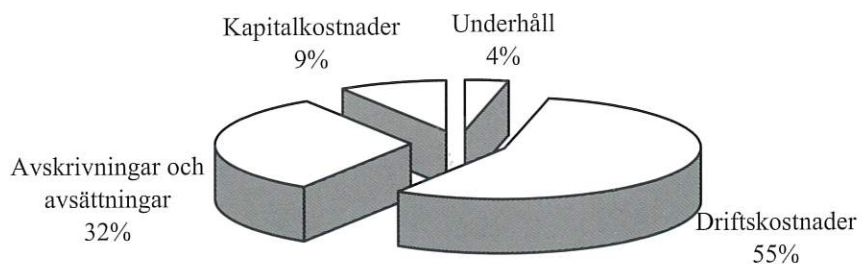
Intäktsfördelning 2002



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	598 kr	Ränta och utdelningar:	5 kr
Hyror:	587 kr	Övriga intäkter:	6 kr

Kostnadsfördelning 2002



Kostnader per kvadratmeter

Underhåll:	22 kr	Kapitalkostnader:	55 kr
Driftskostnader:	338 kr		
Avskrivningar och avsättningar:	194 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 63 521 kvm bostäder 4 403 kvm lokaler



Föreningen i siffror senaste 11 åren												
kr	intäkter	sophämtning	städning	fjärrvärme	vatten	el		ekonomi	teknisk	drift/underhåll	mark	summa de 4 förvaltningsavtalen
1992	38068	886	1189	5639	1415	2586		475	747	1913	1632	4767
1993	40010	925	1014	5779	1561	2799		478	747	1724	1632	4581
1994	41241	1052	1174	5780	1664	2912		481	765	1506	1632	4384
1995	41483	965	1116	6044	1710	3006		524	962	1250	1114	3850
1996	40869	943	1438	6402	1868	3273		565	479	826	826	2696
1997	41405	1051	1222	6534	1647	3419		560	620	996	996	3172
1998	40849	1070	1196	6787	1786	3333		439	748	594	916	2697
1999	41252	1138	1261	5634	1380	2819		439	748	594	937	2718
2000	40426	1079	1247	4860	1462	3671		518	1052	617	937	3124
2001	40631	1048	1320	5336	1586	2773		545	1105	648	929	3227
2002	40565	1050	1560	5623	1262	3675		558	1007	664	1031	3260
fastighetsskatt	fastighetsförsäkring	lånestock	extern revision	räntekostnader netto	fritid	löp underhåll	periodiskt underhåll	medlemsavgifter	arvode			
1992	2428	430	88050	17	9254	3	2175	114	232	134		
1993	2325	430	87814	18	10051	11	2512	0	232	410		
1994	2310	554	79773 *		9085 *		1799	202	202	136		
1995	2310	449	79319 *		7847 *		2369	5099	201	216		
1996	2620	354	73346 *		7248 *		2613	4141	201	206		
1997	2334	273	71378 *		6264 *		1868	5550	201	276		
1998	2090	276	69316	11	5851	200	1863	12033	299	290		
1999	1832	289	68965	11	4578	300	1251	6103	273	290		
2000	1654	322	67922	11	4355	300	1383	14075	200	310		
2001	1466	372	66659	16	3907	320	1433	12668	192	336		
2002	1676	437	65823	28	3705	325	1499	10400	192	366		

* = ingick i annat konto
blå text = högsta

Verksamhetsidé och mål

Verksamhetsidé

Brf Vädurens verksamhet är att långsiktigt äga och förvalta bostadsfastigheter i Haninge till dem som väljer bostadsrätten för sitt boende

Mål

Målet för brf Väduren är att genom hög egenfinansiering säkerställa föreningens ambitioner att kunna erbjuda en bra boendemiljö och att vara ett prisvärt alternativ till såväl allmännyttan som andra bostadsföreningar i Haningen

Miljöpolicy för brf Väduren

Brf Vädurens styrelse skall målmedvetet arbeta för att långsiktigt skapa en bomiljö byggd på miljö- och resurshushållning. Vi skall tillmötesgå våra boendes förväntningar i möjligaste mån. I vår verksamhet skall vi stäva efter miljöanpassning..





Förvaltningsberättelse 2002

Verksamhetsåret - Teknik

Fasadrenovering

Årets stora händelse på underhåll av fastigheterna var avslutningen på treårsprojektet fasadrenovering. När styrelsen summerade projektet kunde vi konstatera att den ekonomiska planen blev betydligt bättre än vi räknat med. Vid stora projekt brukar det bli en hel del extra kostnader, men så blev inte fallet i detta projekt. Även utförandet är styrelsen mycket nöjd med och de i detta sammanhang små felen rättas till vartefter.

Brf Väduren har nu fem års garanti på alla arbeten som utförts av Opus fasad och Söderbergs Måleri AB, det vanliga är två år. Även tilläggsarbetet med nya gavelplåtar ingår i garantin.

Trapphusmålning

Ettapp tre Vattumannen och Stenbockens gata, påbörjades trapphusmålningen som avslutas under år 2003.

Markåterställning efter fasadrenovering.

Det stora programmet med återställandet av mark efter fasadrenoveringen har löpt på. Efter ett så stort ingrepp som en fasadrenovering innebär har styrelsen och vår markentreprenör Pangea planerat för framtiden. Vädurens mark ska vara trevlig, säker, med goda lekmöjligheter för barn, fritidsvänligt, snyggt, med platser där alla kan sitta och njuta av trädgården och i planeringen ingår även att fler ska få möjlighet att odla och påverka Vädurens mark. Sist men inte minst ska underhållskostnader kunna hållas på en rimlig nivå i framtiden.

Den stora satsningen av ovanstående kommer att bli under år 2003.

Stamspolning

Stamspolning som påbörjades under år 2002 är i avtalsform.

Brf Väduren har med Avloppsteknik efter kontroll av stammar skrivit ett avtal som går över tio år, med möjlighet att teckna för tio år till. Avtalet innebär att alla stammar rengörs enligt en ny teknik där stammarna blir helt rena, därefter underhålls de tills det är dags för ny total rensning om sex år. Med detta avtal ser styrelsen som med hjälp av konsulter gått igenom förutsättningarna att stambyte inte behöver utföras förrän om tidigast 15 år.

Avseende löpande underhåll på fastigheterna stannade kostnaderna inom den lagda budgeten, och styrelsen har under de sista åren hittat ett budgetupplägg som visat sig hålla mycket bra.

Löpande underhåll = reparationer av diverse fel och brister som uppstår under ett år, till exempel på tvättmaskiner, fönster, lås, garageportar m.m. Varje delkostnad finns att läsa i bokslutet.

Förvaltarna, SBC, fick av styrelsen i uppdrag att utföra ett antal mindre entreprenader, renovering och målning, ventilationsskorstenar på garage, provning av invändiga stuprör på höghusen, uppsättning av höjdbalkar på garageinfarterna m.m. Dessa uppdrag ansåg styrelsen att de misslyckades med totalt. Styrelsen fick anlita konsulter för slutbesiktningar och avslutning av ärendena.

Ett par andra totalt misslyckade tekniska uppdrag inom ramen för det tekniska avtalet föreningen tecknat med SBC var:

- **Namnskyltar på dörrar vid inflyttning.**

(Enligt avtal "ska skrivas ut och sättas upp på inflyttningsdag")

Verkligheten i december 2002 hade ingen som flyttat in efter maj månad fått sin namnskylt.

- **Utbyte av otäta fönster**

("Överenskommelse fanns att vid tre felanmälningar skulle åtgärd vidtagas av förvaltningen")

Verkligheten under juni månad fick styrelsen veta att 27 anmälningar gjorts utan åtgärd av förvaltning.

Detta är bara några fall där förvaltningen brast i överenskommelser, mer finns att läsa om förvaltarbrister på ordförandesidan i denna förvaltningsberättelse

I september bytte föreningen elleverantör på förbrukningsdelen. Det vill säga cirka 30 % av den totala kostnaden föreningen har för el. En arbetsgrupp i styrelsen har under två år förhandlat med Vattenfall avseende betalningar, fördebiteringar, nätavgifter utan att kommit fram till något resultat. Väduren har fått några förslag till ersättning men inte i paritet med vad vi begärt. Graninge övertog denna del i ett ettårsavtal.

Hela kostnaden på över tre miljoner, omräknat i kilowattimmar per till exempel lägenhet visar att Väduren gör av med klart över genomsnittet i flerfamiljshus.

Efter verksamhetsårets slut har en överenskommelse med vattenfall Nät träffats där föreningen erhåller 110 000 kr samt en rad olika tjänster.

Ekonomigruppen

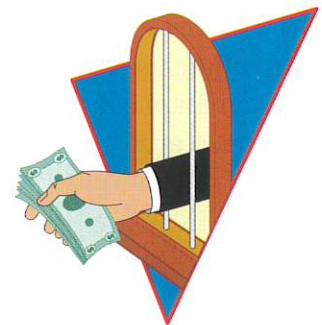
Ekonomigruppen har under 2002 omsatt ett av föreningens lån till fortsatt fördelaktiga ränta. Ekonomigruppen har spridit de kommande förfallodagar då lånen skall sättas om. Exempel på detta är att ekonomigruppen omsatt ett lån till en ränta på 4,49% med förfallodag/omsättningsdag den 1 juni 2006.

Ekonomigruppen tecknade ett inkassoavtal med SBC år 1999 och det har slagit väl ut även år 2002. Betalningsmoralen är alltjämt god, vilket alla medlemmar kan dra nytta av.

Balanslikviditeten uppgick till	3,75	(2,75)
Soliditeten ökade till	21,9%	(21,3%)

Gruppen riktar ett stort tack till SE Banken och Handelsbanken för hjälp med föreningens placeringar.

Medlemsinformation utkom under året med 2 nummer.





Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsen för Brf Vädurens bostadsförening en HSB förening i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari- 31 december, 2002

Föreningen/Organisation

Moderföreningen är HSB Stockholm. Vår bostadsförening har nummer 163.

Bostadsföreningen bildades 1 december 1967 och registrerades 19 januari 1968. Registreringsnumret hos länsstyrelsen är 71 24 00- 2192.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderby 2:3, 2:5-10, 2:30-31, 2:39-41, 2:45-49 samt 2:59 i Brandbergen, Haninge kommun. Bostadsföreningen färdigställdes åren 1970-72 och omfattar 901 lägenheter om tillsammans 63 521 kvm bostadsyta. Den totala lokalytan uppgår till 4 403 kvm. Hela tomtarealen är 87 272 kvm. Årsavgiften uppgår till 598 kr/kvm/år.

Vi har 7 höghus med 25 portar och 22 låghus med 69 portar.
Vår lägenhetsfördelning är:

1 r o kokskåp	17 st
2 r o kokskåp	19 st
2 r o kokvrå	102 st
1 r o kök	45 st
2 r o kök	234 st
3 r o kök	421 st
4 r o kök	63 st

Väduren äger och förvaltar också 3 garage med 268 varmplatser och 273 kallplatser. Det finns också 400 P-Platser. 3 lägenheter finns i föreningens ägo per den 31 december 2002. Styrelsens expedition finns på Vädurens gata 229 1 tr. ned.

Förvaltning

SBC har biträtt styrelsen med föreningens ekonomi, drift och underhåll samt teknisk förvaltning. Citat från § A1: 21 i avtalet med SBC ekonomi. "Hyres och avgiftsavier: E trycker och distribuerar hyres-eller avgiftsavier avseende bostäder, lokaler, parkeringsplatser och garageplatser 4 ggr per år till de hyresgästerna/bostadsrättshavare som är registrerade i förvaltningsobjektet. E svarar för bankgirots mottagningsavgift."

Verkligheten: SBC begärde i december att styrelsen omedelbart utan möte skulle ta beslut om att betala 100 000,00 kr för att SBC skulle avisera den 4:de gången år 2002. Efter årets utgång har SBC totalt struntat i att hjälpa den nya förvaltningen (vilket är kutym i branschen). Detta föranledde den nya förvaltningen stora problem både för styrelsen och den nya förvaltningen. Många boenden drabbades också av SBC: s sätt att avsluta sitt ekonomiska avtal. Detta drabbade bl.a. de som betalade avgifter/hyror via autogiro.

Pangea markentreprenad har skött Brf Vädurens mark.

EMJ- städ sköter vår trappstädning.

Ekonomi

Det har inte skett någon avgiftshöjning under 2002.

Personal

Brf Väduren har under 2002 haft en anställd. Efter årets utgång har följande hänt: Åke har gått i förtida pension 1 maj 2003. f.o.m. detta datum så har föreningen ingen anställd personal.

Ersättning till styrelsen m.fl.

Styrelsen och Föreningsvald revisor har under 2002 erhållit 385 728.00 kr

Utbildning

Styrelsen utbildar sig kontinuerligt.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2002 i Brandbergsskolans matsal. Styrelsen har haft 19 protokollförda styrelsesammanträden.

Överlåtelse

Föreningen har under 2002 godkänt 104 st lägenhetsöverlåtelse.

Bostadsrättslägenheter tillhörande Brf Väduren

Vattumannens Gata 131	lägenhetsnummer 662
Fiskarnas Gata 155	lägenhetsnummer 555
Oxens Gata 259	lägenhetsnummer 66





BOKSLUT OCH NOTER

2002 års redovisning är EU-anpassad



BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2002	2001
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter	Not 3	5 700	5 700
		<u>5 700</u>	<u>5 700</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	70 844 274	73 474 986
		<u>70 844 274</u>	<u>73 474 986</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats		200	200
Insats SBC		10 000	10 000
Insats HSB		500	500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	3 500	3 500
		<u>14 200</u>	<u>14 200</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 864 174	73 494 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		170 538	201 644
Skattefordringar		84 756	297 299
Övriga fordringar		176 441	282 285
Förutbetalda kostnader	Not 6	615 857	1 257 901
Upplupna intäkter			23 733
		<u>1 047 592</u>	<u>2 062 862</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7	9 048 882	10 650 322
Kortfristiga placeringar		<u>9 048 882</u>	<u>10 650 322</u>
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL			
Kassa, postgiro och bank		9 136 042	3 673 116
SBC klientmedel i SHB		1 148 696	4 343 610
		<u>10 284 737</u>	<u>8 016 727</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 381 212	20 729 910
SUMMA TILLGÅNGAR		91 245 386	94 224 796
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 8	4 763 400	4 763 400
		<u>4 763 400</u>	<u>4 763 400</u>

**Fritt eget kapital**

Dispositionsfond		2 939 490
Balanserad vinst	2 907 015	
Årets resultat	14 057	-32 474
	2 921 072	2 907 015

SUMMA EGET KAPITAL**7 684 472** **7 670 415****AVSÄTTNINGAR**

Not 9

Föreningens reparationsfond	10 475 465	10 575 381
Medlemmarnas reparationsfond	1 855 816	1 830 734
	12 331 280	12 406 115

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 10	65 823 158	66 659 688
		65 823 158	66 659 688

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		969 860	1 068 146
Leverantörsskulder		1 159 976	4 354 122
Skatteskulder			
Övriga kortfristiga skulder		11 504	15 774
Upplupna kostnader	Not 11	1 691 077	798 243
Förutbetalda avgifter och hyror		1 574 059	1 252 293
		5 406 476	7 488 578

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****91 245 386** **94 224 796****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Uttagna fastighetsinteckningar		87 326 200	87 326 200
Ställda panter		81 724 200	81 724 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**RESULTATRÄKNING****1 JANUARI - 31 DECEMBER****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

Not 1

40 564 986

40 631 063

Övriga rörelseintäkter

432 443

125 502

40 997 429**40 756 565****RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetsskötsel

-4 883 123

-4 421 625

Reparationer

-1 499 503

-1 433 947

Taxebundna kostnader

-11 684 836

-10 804 313

Övriga driftskostnader

-725 274

-670 655

Fastighetsskatt

-1 676 160

-1 465 990

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-3 277 334

-2 960 233

Personalkostnader

-716 174

-715 404

Avskrivningar och nedskrivningar

-2 630 712

-3 148 195

-27 093 115**-25 620 360****RÖRELSERESULTAT****13 904 314****15 136 205****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

359 907

684 183

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 705 164

-3 907 848

-3 345 257**-3 223 665****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****10 559 057****11 912 540****BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens reparationsfond

Not 9

-10 300 000

-11 700 000

Medlemmarnas reparationsfond

Not 9

-245 000

-245 014

-10 545 000**-11 945 014****ÅRETS RESULTAT****14 057****-32 474**

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

Benämningen dispositionsfond existerar inte i årsredovisningslagen. För att följa lagen har därför dispositionsfonden bokats om till balanserat resultat. Någon stadgeändring behövs inte.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2002	2001
Byggnad schablon	2%	2%
Fastighetsförbättringar	5%	10%
Hissanläggning	5%	5%
Markanläggning	5%	5%
Markinventarier	20%	20%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

NOT 1**ÅRSVAGIFTER, HYROR**

	2002	2001
Årsavgifter	37 982 354	37 936 787
Hyror	2 582 632	2 694 276
	40 564 986	40 631 063

NOT 2**RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetsskötsel och städning**

Fastighetsskötsel entreprenad	664 592	648 372
Fastighetsskötsel enligt beställning	171 141	143 695
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 030 872	929 342
Fastighetsskötsel gård beställning	495 058	566 135
Städning entreprenad	1 021 500	862 675
Städning enligt beställning	206 169	180 414
Mattvätt	312 170	278 065
Hissbesiktning	20 626	15 781
Bevakning	207 269	187 917
Störningsjour och larm	26 661	19 256
Parkeringsbevakning	180 765	137 400
Parkeringsbevakning	-9 371	
Serviceavtal	20 823	23 007
Hiss	47 982	21 635
Ventilation	481 363	406 740
Förbrukningsmateriel	5 503	1 191
	4 883 123	4 421 625

**Reparationer**

Byggnad	1 125	
Lokaler	9 406	
Lokaler	20 663	
Gemensamma utrymmen		1 474
Tvättstuga	53 019	42 638
Soprum/sophus	4 828	3 767
Soprum	1 979	
Källare	5 856	
Bastu	33 722	5 759
Trapphus	2 269	
Portar	23 480	18 410
Lås	128 172	111 674
VVS	169 822	75 279
Värmeanläggning	1 819	3 704
Undercentraler	20 531	10 000
Ventilation	79 664	45 440
Elinstallationer	53 090	136 577
Hiss	44 775	37 572
Tak	23 504	71 244
Fasad	121 500	
Fönster	127 300	116 812
Balkonger	36 850	
Gård		128 308
Utemiljö		5 490
Garage/bilplatser	157 177	166 649
Bilplats	4 351	
Konsult	212 690	269 210
Skador	119 538	63 071
Vattenskada	2 438	81 875
Övrigt	39 936	38 994
	1 499 503	1 433 947
Periodiskt underhåll		
Byggnad	1 613 368	1 022 845
Installationer		-550 000
Elinstallationer		155 000
Fasad	8 045 330	10 908 146
Balkonger	27 000	9 339
Markytor	714 218	1 084 987
Garage		37 500
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-10 399 916	-12 667 817
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	3 675 764	2 773 672
Värmekostnader	5 623 826	5 336 651
Vattenkostnader	1 262 316	1 586 522
Sophämtning	1 049 523	1 048 398
Grovsopor	55 939	59 071
Snöröjning	17 468	
	11 684 835	10 804 313
Övriga driftskostnader		
Försäkring	437 427	372 448
Självrisk	7 300	
Spårbidrag	11 000	52 000
Kabel-TV	261 440	245 232
Bredband	8 107	975
	725 274	670 655



Fastighetsskatt	1 676 160	1 465 990
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 113	
Kontorsmateriel	23 307	28 413
Trycksaker	1 963	
Medlemsinformation	110 569	111 287
Telekommunikation		1 475
Telefon	8 333	12 602
Mobiltelefon	41 569	59 428
Fax	1 410	4 409
Datakommunikation	74 725	1 427
Postbefordran	1 050	1 300
Juridiska åtgärder	21 189	138 420
Inkasso/betalningsföreläggande	103 543	3 164
Inkasso/betalningsföreläggande	-101 771	
Lagsökning	2 813	22 146
Avhysning	4 625	41 848
Revisionsarvode (extern revisor)	27 963	16 250
Styrelseomkostnader	38 452	153 573
Kostnader för stämma	3 643	4 929
Kommittékostnader	123 251	33 115
Fritid (ute)	10 333	5 000
Föreningens dag	325 779	84 693
Trivselkostnader (inne)	3 828	9 654
Studieverksamhet		700
Föreningsverksamhet	3 150	7 000
Förvaltningsarvode	558 300	544 680
Arvode SBC övrigt		7 500
Teknisk förvaltning	1 007 360	1 104 756
Teknisk förvaltning enligt beställning	34 516	
Juridik	24 325	21
Förvaltningsarvodena övriga	186 750	
Administration	96 553	133 017
Kopiering	1 781	969
Korttidsinventarier	81 880	58 033
Leasing kontorsmaskiner	78 980	88 340
Konsultarvode	118 750	
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur		4 123
Föreningsavgifter (andra än SBC)		174 625
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	176 869	
Avgift till organisationer	15 460	17 641
Övriga driftskostnader	64 975	85 695
	3 277 334	2 960 233
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft 1 manlig heltidsanställd administratör		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	385 728	358 642
Löner och arvoden	123 280	153 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	5 720	7 661
Sociala kostnader	184 441	181 897
Övriga personalkostnader	17 005	14 204
	716 174	715 404

**NOT 2 forts.****Avskrivningar**

Byggnad	1 625 000	1 625 000
Förbättringar	797 588	1 304 000
Markanläggning	59 000	59 000
Markinventarier	149 124	149 124
Inventarier		11 071
	2 630 712	3 148 195

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

	27 093 115	25 620 360
--	-------------------	-------------------

NOT 3**IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Egna lägenheter och lokaler	5 700	5 700
	5 700	5 700

NOT 4**BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	108 514 682	108 514 682
Utgående anskaffningsvärde	108 514 682	108 514 682

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-35 039 697	-31 902 573
Årets avskrivningar enligt plan	-2 630 712	-3 137 124
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-37 670 409	-35 039 697

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 844 274	73 474 986
	7 671 000	7 671 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	244 232 000	213 456 000
Taxeringsvärde mark	80 294 000	70 163 000
	324 526 000	283 619 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	313 820 000	274 040 000
Lokaler	10 706 000	9 579 000

NOT 5**LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Bokfört värde 02-12-31	Bokfört värde 01-12-31
Andelar i Folkets Hus Haninge 30 st	3 000	3 000
Andelar i Folkets Hus Brandbergen 5 st	500	500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500

**NOT 6****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	02-12-31	01-12-31
Försäkring	242 257	195 298
Värmeavgifter		713 209
Årsavgift SBC		15 460
Sophantering		197 813
Larmabonnemang	688	
Leasing kontorsmaskin	8 740	6 229
Avtal stamspolning	226 413	
Kabel-TV	68 473	65 360
Telefon	3 096	
Nyckelbricksabonnemang	560	560
Serviceavtal Landis	65 630	63 973
	615 857	1 257 901

NOT 7**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Marknads värde 02-12-31	Bokfört värde 02-12-31	Bokfört värde 01-12-31
Handelsbanken Luxräntefond	4 273 925	4 140 913	4 140 913
Handelsbanken Exportkreditobligation	1 938 140	2 050 000	2 050 000
Handelsbanken Hedgefondobligation	2 026 500	2 100 000	2 100 000
S-E Banken Avkastningsfond	403 518	353 598	353 598
S-E Banken Lux Flexible Bond Fond	443 726	404 371	404 371
Wasakronan AB Obligation			1 601 440
Summa kortfristiga placeringar	9 085 809	9 048 882	10 650 322

NOT 8**EGET KAPITAL**

	2002	Förändring under året	Enligt stämmans beslut	2001
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 763 400			4 763 400
	4 763 400			4 763 400
Fritt eget kapital				
Dispositionsfond		-2 939 490		2 939 490
Balanserad vinst	2 907 015	2 907 015		
Årets resultat	14 057		32 475	-32 475
	2 921 072			2 907 015
Summa eget kapital	7 684 472	-32 475	32 475	7 670 415

NOT 9**AVSÄTTNINGAR****Föreningens reparationsfond**

	2002	2001
Vid årets början	10 575 381	11 543 198
Årets avsättning	2 900 000	2 900 000
Extra avsättning	7 400 000	8 800 000
Ianspråkstagande	-10 399 916	-12 667 817
Vid årets slut	10 475 465	10 575 381

Medlemmarnas reparationsfond

	2002	2001
Vid årets början	1 830 734	1 798 927
Årets avsättning	245 000	245 014
Ianspråkstagande	-219 919	-213 206
Vid årets slut	1 855 816	1 830 734

**NOT 10****SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats 02-12-31	Belopp 02-12-31	Belopp 01-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	5.81%	1 921 584	1 941 192	10-30-05
Stadshypotek	4.48%	6 739 943	6 808 547	1-30-04
S-E Banken Bolån	6.53%	2 311 814	2 335 574	12-28-03
S-E Banken Bolån			8 145 000	
S-E Banken Bolån	5.16%	7 440 000		6-28-06
Nordbanken	5.42%	5 911 674	6 003 674	8-20-03
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		24 325 015	25 233 987	
S-E Banken Bolån	5.16%		7 600 000	6-28-06
S-E Banken Bolån	5.28%	9 300 000	9 500 000	6-28-07
Stadshypotek	5.75%	5 466 800	5 522 540	12-30-08
S-E Banken Bolån	5.53%	6 014 310	6 143 650	6-28-09
Stadshypotek	5.68%	8 097 552		9-1-12
Stadshypotek	5.90%	13 589 341	13 727 657	3-1-14
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		42 468 003	42 493 847	
Summa skulder till kreditinstitut		66 793 018	67 727 834	
Avgår kortfristig del		-969 860	-1 068 146	
		65 823 158	66 659 688	

NOT 11**UPPLUPNA KOSTNADER**

	02-12-31	01-12-31
Städning	85 125	
Elavgifter	677 738	
Värmeavgifter	135 681	
Trädgårdsskötsel	85 906	
Mattbyte	16 430	
Städning café	5 400	
Larm	938	
Fastighetssötsel	16 628	54 031
Revision extern	12 000	
Kontorsmaterial	513	
Mobiltelefon	3 384	
Teknisk förvaltning enligt beställning	14 750	
Teknisk förvaltning		92 063
Inkasso	27 313	
Uppstart ny förvaltare	186 750	
Fönsterreparation	3 686	
Rörarbeten	2 352	
Internrevisor	22 000	
Sociala avgifter	6 120	
Administration	4 510	
Låneräntor	383 853	394 729
Ekonomisk förvaltning		45 390
Sophantering		197 811
Parkeringsbevakning		14 219
	1 691 077	798 243



FINANSIERINGSANALYS

	2002	
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	14 057	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		13 175 712
Avskrivningar	2 630 712	
Avsättningar föreningens reparationsfond	10 300 000	
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	245 000	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 189 769	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändringar kortfristiga fordringar	1 015 270	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-10 399 916	
Ianspråktagande medlemmarnas reparationsfond	-219 919	
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-1 983 817	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 588 382	
Investeringsverksamhet		1 601 440
Kortfristiga placeringar	1 601 440	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 601 440	
Finansieringsverksamheten		-934 816
Långfristiga skulder	-934 816	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-934 816	
Årets kassaflöde	2 268 011	
Likvida medel vid årets början	8 016 726	
Likvida medel vid årets slut	10 284 737	
	2 268 011	



Balanserat resultat

Till föreningsstämmans förfogande står enligt föreningens balansräkning 2..907.015 kronor till vilket årets överskott 14.057:- kronor skall läggas.

Styrelsen föreslår att årets överskott på 14.057:- kronor skall biläggas årets balanserade resultat. Det balanserade resultatet innehåller 2.921.072:- kronor.
Någon stadgeändring behövs ej.

Haninge den 11 juni 2003

Brf Väduren i Haninge en HSB-förening

Haninge den 11 juni 2003

Lars Alatalo

Mehmet Keskin

Torben Swede

Monica Olofsson

Stephan Sundling

Bo Widerdal

Mehmet Coksürer

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2003-06-16

Lars-Göran Pettersson
Bo Revision AB

Robert Berglund
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Org.nr 712400 - 2192

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Särskilda skrivelser har lämnats till styrelsen angående vissa förvaltningsfrågor

Haninge den 16 juni 2003

Robert Berglund
Av föreningen vald revisor

Lars-Göfan Petersson
BoRevision AB

STYRELSEN I SIN HELHET 2002



Stephan Sundling
Styrelsens ordförande



Monica Olofsson
Styrelsens vice ordförande
Styrelseledamot sedan 1990



Lars Alatalo
Styrelseledamot

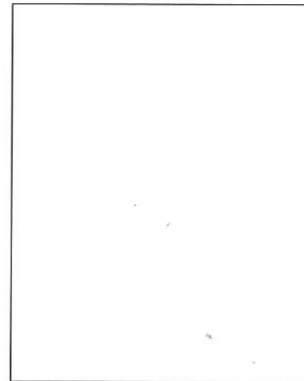


Mehmet Keskin
Styrelseledamot

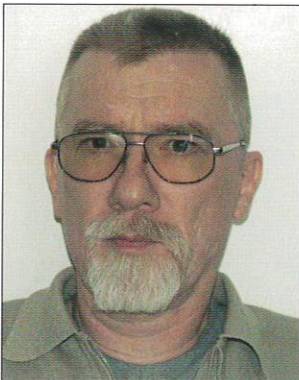
Övriga styrelserepresentanter:
HSB:s representant ordinarie Bo Widerdahl
HSB:s representant suppleant Claes Örsing



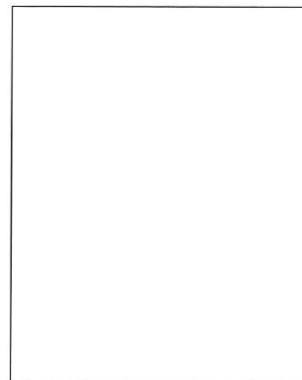
Mehmet Coksürer
Styrelseledamot



Mats Wendblad
Suppleant



Torben Swede
Suppleant



Bitte Sandebert
Suppleant

Revisorer:
Robert Berglund, förtroendevald revisor
Lars-Göran Petersson, Bo Revision AB



Bostadsrättsföreningen VÄDUREN
136 63 HANINGE
Besöksadress: Vattumannens gata 131
136 62 Haninge
Tel 08-777 05 72, Fax 08-741 19 61