

Årsredovisning 2015



BRF VÄDUREN

Innehåller kallelse och
andra stämmohandlingar



Föreningen

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2015.

Verksamhetsidé och mål

Brf Vädurens verksamhet är ett långsiktigt ägande och förvaltning av bostadsfastigheter i Haninge till dem som väljer bostadsrätt för sitt boende.

Styrelsens övergripande mål är att öka det relativa värdet på våra lägenheter genom att genomföra investeringar och underhåll som minskar driftkostnaderna och ökar attraktiviteten att bo här, och samtidigt hålla en relativt låg avgiftsnivå och låg skuldsättning.

Visioner och inriktning för framtida utveckling

Framtidsutvecklingen för Brf Väduren ska främst inriktas på ett trivsamt boende med hög kvalitet.

Inriktningen ska vara att på ett ekonomiskt försvarbart sätt tillvarata moderna teknik och utvecklingsmöjligheter i kombination med ekonomiska vinster inte minst gällande energiförbrukning.

Underhållet av fastigheter och mark ska löpande kontrolleras och åtgärdas efter behov.

Miljömedvetenhet ska vara vägledande i alla åtgärdsprogram.

Föreningens organisation

Föreningen är medlemmar i HSB Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades den 1 december 1967 och registrerades den 19 januari 1968.

Bostadsrättsföreningen färdigställdes mellan åren 1969-72.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderby 2:3, 2:5-10, 2:30-31, 2:39-41, 2:45-49 samt 2:56-59 i Brandbergen, Haninge kommun. Fastigheterna 2:7, 2:10, 2:48-49 samt 2:59 är parkeringsplatser. Fastigheterna 2:6, 2:40 samt 2:58 är parkeringshus. Hela tomtarealen är 87 272 kvm.

Lägenheter

Föreningen omfattar 908 lägenheter om tillsammans 63 823 kvm bostadsyta, fördelat på 7 höghus med 25 trapphus och 22 låghus med 69 trapphus.

Lägenhetsfördelningen är:

1 r o kokvrå	20 st
2 r o kokvrå	125 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

Lokaler, garage och p-platser

Inom föreningen finns ett hundratal lokaler och gallerförråd. Den totala ytan uppgår till 4 888 kvm. Väduren äger och förvaltar också 3 garage med 232 varmplatser och 273 kallplatser.

Det finns 400 p-platser inom föreningens markområde. Föreningen hyr även ut 10 antennplatser för privat och kommersiellt bruk.

Medlemmar

Föreningen hade 1107 medlemmar vid utgången av 2015. 116 stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under 2015.

Grillfest

Under 2015 hölls en grillfest i augusti.

Vädureninfo

Vädureninfo utkom med fyra nummer under 2015.

Avgiftshöjning

Avgiften har under 2015 varit oförändrad och ingen höjning har planerats under 2016.



Styrelse & förtroendevalda

Föreningens styrelse 2015-01-01 – 2015-05-20

Hans Hagenius	Styrelseordförande
Nils Andersson	Styrelseledamot
Henry Fischer	Styrelseledamot
Anna Zelenina	Styrelseledamot
Ingrid Schell	Styrelseledamot
Tahir Akan	Styrelseledamot
Ersin Coksurer	Styrelseledamot
Emre Celebi	Styrelsesuppleant
Tord Pettersson	Styrelsesuppleant
Kjell Ottosson	Styrelseledamot utsedd av HSB
Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Hans Hagenius, Nils Andersson, Anna Zelenina samt Ersin Coksurer, två i förening.

Föreningens styrelse 2015-05-20 – 2015-12-31

Ingrid Schell	Styrelseordförande
Nils Andersson	Styrelseledamot
Henry Fischer	Styrelseledamot
Anna Zelenina	Styrelseledamot
Hans Hagenius	Styrelseledamot
Tahir Akan	Styrelseledamot
Ersin Coksurer	Styrelseledamot
Emre Celebi	Styrelseledamot
Tord Pettersson	Styrelseledamot
Kjell Ottosson	Styrelseledamot utsedd av HSB
Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Ingrid Schell, Hans Hagenius, Anna Zelenina samt Ersin Coksurer, två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj, inga motioner fanns att behandla. Styrelsen har under 2015 hållit 21 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten. Härutöver har

styrelsen eller representanter ifrån styrelsen anordnat öppet hus, deltagit i ett flertal möten med förvaltning, konsulter, entreprenörer samt andra aktörer i föreningens omvärld.

Utbildning

Styrelsen genomgår fortlöpande utbildning.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Öhrlings PriceWaterhouseCoopers, Johnny Isaksson och BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed.

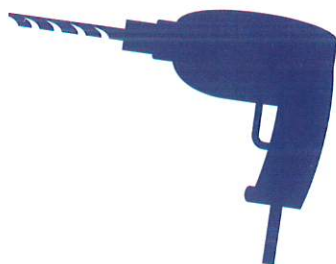
Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman den 20 maj valdes Torben Swede (sammankallande), Eva Nilsson och Caner Baysal.

Ändring av föreningens stadgar

I samband med att lagen förändrades avseende andrahandsuthyrning så har stämman beslutat att ändra föreningens stadgar. Beslutet möjliggör föreningen att ta ut en avgift för det administrativa arbetet kring andrahandsuthyrningar. För att stadgarna ska kunna ändras krävs två stämmobeslut, varpå föreslagen ändring kommer att tas upp på kommande stämma. Förslaget finns att läsa på föreningens hemsida.





Underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2008-2009	Installation och driftsättning av passer system till portar, barnvagns- och cykelrum, garage, el-centraler, under centraler, vindsluckor samt tvättstugor och bastu.
2010-2011	Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknar två utgångar
2010-2011	Nödbelysning i garage, källargångar, höghus samt källare utan dagljusinsläpp.
2011	Byte ventilationsaggregat höghusen
2011	Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder
2012	Nybyggnation av 5 st lägenheter
2012	Nya orienteringstavlor och fasadnummerskyltar
2012-2015	Nybyggnation av klassade förrådsburar
2012	Nya gungställningar på en del gårdar
2013	Asfaltering delar av gårdar
2013	Ombyggnation av förvaltningskontor och fritidslokal
2013-2015	Byte av fläktar i samtliga låghus, nytt tak med yt-och tätskikt, ny plåt på sargen, nya snörasskydd, utförd OVK
2013-2014	Byte av armaturer i samtliga trapphus, källare och entréer utvändigt LED
2014	Målning med våtrumsfärg vid sopned kast i trapphus
2014	Fasadtvätt större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
2014	Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
2014	Byte namn och informationstavlor i trapphus
2014	Stamspolning avloppsstammar från lägenheter
2014	Färdigställande av övernattningsrum för medlemmar

Händelser under år 2015

Byte belysning gårdar och parkering

Styrelsen tog beslut att byta befintliga armaturer på utomhusbelysning på gårdar och parkeringsplatser. Den nya belysningen är LED-belysning och har längre livslängd än tidigare kvicksilver lampor och en lägre förbrukning.

Nybyggnation av lägenheter

Under året har föreningen fortsatt med att bygga lägenheter på de ytor som lämpar sig väl för lägenheter. Styrelsen anlidade HSB Konsult för att färdigställa 4 lägenheter från etapp 2 som bestod av 6 lägenheter, försäljningen av lägenheter räknar man med under andra kvartalet 2016.

Markåtgärder

På marksidan har föreningen arbetat med att ta fram ritningar för att göra ändringar på gården vid Stenbockens gata. En besiktning avseende brandvägar har även genomförts och en del åtgärder kommer att behöva göras i samband med återställningen. Arbetet kommer dock inte komma igång förrän borring och förläggning av kollektorslang är klar avseende bergvärmen. Man håller även på med att rita och handla upp återställningen efter bergvärmen på övriga gårdar. Träet är bytt på de allra flesta bänkar och bord och en del har även målats där byte inte var nödvändigt.

Åtgärd av fönster efter utredning

Styrelsen har tagit fram förfrågningsunderlag för reparation av föreningens fönster. Man håller även på med att färdigställa en referenslägenhet enligt detta underlag som ska ligga till grund för anbudgivarna när de räknar på arbetet.

OVK låghus

Efter färdigställandet av de nya taken och fläktarna så har det utförts en kanalrensning och en OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll. I samband med detta har flera joniseringar installerats för att ta bort lukten från matos.

Planerat underhåll & investeringar

Portar höghus

Då konditionen på portarna i höghuset börjar bli dålig så har upphandling påbörjats för att byta ut dessa. Tanken är att man ska byta hela partiet och utseende kommer att vara liknande. Ännu finns inga beslut på att sätta igång arbetet.

Grovsopshantering

Styrelsen arbetar aktivt med hantering av grovsopor och beställer flera gånger per år grovsopscontainer till föreningen så att medlemmarna har möjlighet att kasta sina grovsopor. Styrelsen har fortsatt att utöka denna service med att anlita containervårdare som är behjälpliga med vad som får slängas samt att man tar emot mindre elektronik. Gällande den dagliga återvinningen så har företaget FTI ställt upp containrar på fyra ställen för allt som är återvinningsbart.

Bergvärme

Då föreningens kostnader för uppvärmning av lägenheter och vatten varje år ökar så har styrelsen låtit utföra en förstudie avseende en bergvärmeanläggning. Förstudien visade sig vara lönsam och man gick vidare med att ta fram förfrågningsunderlag. Planeringen är att upphandling ska vara klar innan sommaren och att bergvärmerna ska vara i drift i slutet av 2016.

Större planerade underhåll och investeringar 5 år framåt enligt plan

Bergvärme 2016

Införande av bergvärmeanläggning och borring av hål.

Markåterställning 2016-2017

Återställning av mark efter bergvärme.

Höghustak 2016-2017

Omläggning av ytskiktet på höghustaken, byte av sargluckor, plåtsarg övriga plåt detaljer och brunnar.

Hissbyten 2016-2018

År 2012 genomfördes en besiktning och utredning gällande hissarna (finns endast i höghuset) och enligt

resultat antogs det att hissarna skulle behöva bytas 2017. Då man ser en ökande trend på kostnadssidan för underhållet har styrelsen valt att tidigarelägga åtgärder för hissarna som påbörjas 2016.

Fönsterrenovering 2016-2019

Efter enkäter, besiktningar och utvärdering har man tagit fram olika åtgärder som man vill ska genomföras. Upphandling kring detta kommer att ske under 2016 men pågår under flera år med tanke på att fönsterarbeten är till stor del väderberoende.

OVK 2016

Kanalrensning och OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i höghuset.

Byte entrépartier 2017

Byte av entrépartier i höghuset.

Byte entrépartier låghus 2019-2020

Byte av entrépartier i låghuset.

Garagebelysning 2018

Byte av garagearmaturer till LED för att minimera dyra kostnader för byte vid underhåll och energi- samt materialbesparing.



Leverantörer

Förvaltning och ekonomiadministration

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning och administration.

Övriga avtal

Föreningen har utöver avtal om förvaltning och ekonomiadministration ett flertal avtal som reglerar olika servicefunktioner inom föreningen. De mer omfattande avtalen är följande:

Markskötsel

Eko Miljö & Mark AB har via avtal anlåtats för skötsel och underhåll av Brf Vädurens mark. För vinterunderhållet har Hanvedens Entreprenad AB anlåtats.

Fastighetsskötsel

AdEx Fastighetsutveckling AB har via avtal anlåtats för fastighetsskötsel, drift och underhåll.

Städning

Swedal Fastighet AB har under året utfört städningen av alla Brf Vädurens allmänna utrymmen.

Elleveranser

Elleverans har genom avtal levererats av E.ON.

Individuell eldebitering

Sedan den 1 juli 2009 har den faktiska förbrukningen för varje lägenhet debiterats respektive lägenhet.

Förbrukningen aviseras tillsammans med lägenhetsavgiften med en släpning på fyra månader.

Priset för elen fastställs varje kvartal med hjälp av det faktiska pris föreningen har betalat den första månaden i respektive kvartal.

Alla kostnader som direkt går att härröra till förbrukning fördelas till lägenhetsinnehavarna.





Ekonomi

Under året har priset varit:

	2015	2014	2013
mars - april	1,05	1,40	1,35 kr/kwh
juli-augusti	1,05	1,21	1,26 kr/kwh
sept - nov	1,05	1,21	1,17 kr/kwh
dec - feb	1,05	1,21	1,40 kr/kwh

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare stabil.

Föreningen har en relativt låg belåning 256 MKR i förhållande till fastighetens taxeringsvärde på 527 MKR.

Ekonomigruppen ser löpande över föreningens lån och har bundit om lån till förmånlig ränta.

Föreslagen avsättning till yttre fond är anpassad till föreningens reviderade underhållsplan.

Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Summa intäkter i tkr	52 874	53 142	51 787	49 622
Balansomslutning i tkr	367 313	355 049	328 180	286 225
Fond för yttre underhåll i tkr	15 480	15 544	14 947	13 897
Värme/el/sop/vatten per tot kvm kr	265	256	263	276
Räntekostnad per tot kvm kr	108	119	116	108
Lån per tot kvm kr	3 730	3 619	3 219	2 663

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-20 615 823 kr
Årets resultat	2 082 468 kr
Reservering till yttre fond	-1 000 000 kr
	-19 533 355 kr

disponeras så:

att av yttre fond ianspråkats	-1 836 434 kr
att i ny räkning överföres	-17 696 921 kr
	-19 533 355 kr

Föreningens ekonomi i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	- 2015-12-31	- 2014-12-31
	1		
..Årsavgifter.....		44 322 236	44 291 114
..Hyresintäkter.....	2	4 722 295	4 777 756
..Övriga intäkter.....	3	3 830 024	4 073 494
		52 874 555	53 142 364
Rörelsens kostnader			
..Driftskostnader.....	4	-30 502 719	-29 944 912
..Löpande reparationer.....		-1 602 908	-1 916 786
..Planerat underhåll.....	5	-1 836 434	-2 964 263
..Fastighetsavgift och fastighetsskatt.....	6	-1 225 943	-1 202 517
..Administrationskostnader.....	7	-637 201	-659 858
..Styrelsearbete och revision.....	8	-1 415 373	-1 376 502
..Övriga rörelsekostnader.....		0	-2 583 106
..Avskrivningar anläggningstillgångar.....		-6 198 654	-5 855 673
		-43 419 232	-46 503 617
RÖRELSERESULTAT		9 455 323	6 638 747
Resultat från finansiella poster			
..Ränteintäkter.....		48 782	123 993
..Räntekostnader.....		-7 421 637	-8 171 055
		-7 372 855	-8 047 062
Resultat efter finansiella poster		2 082 468	-1 408 315
ÅRETS RESULTAT		2 082 468	-1 408 315

Balansräkning tillgångar

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	- 2015-12-31	- 2014-12-31
TILLGÅNGAR	1		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	275 210 666	277 046 657
Pågående byggnation	10	79 807 033	68 194 799
Inventarier	11	0	71 841
		355 017 699	345 313 297
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 021 699	345 317 297
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
			Not
Avgifts- och hyresfordringar		34 312	231 109
Övriga kortfristiga fordringar		201 687	749 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 924 055	2 105 550
		2 160 054	3 086 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 131 050	6 640 129
Summa omsättningstillgångar		12 291 104	9 726 513
SUMMA TILLGÅNGAR		367 312 803	355 043 810

Balansräkning eget kapital & skulder

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
..Insatskapital.....		4 795 100	4 786 400
..Upplåtelseavgifter.....		7 404 300	4 737 000
..Underhållsfond.....		15 480 375	15 544 638
..Uppskrivningsfond.....		92 006 000	92 006 000
		119 685 775	117 074 038
<i>Ansamlad förlust</i>			
..Balanserad vinst eller förlust.....		-20 615 823	-19 271 771
..Årets resultat.....		2 082 468	-1 408 315
		-18 533 355	-20 680 086
SUMMA EGET KAPITAL		101 152 420	96 393 952
<i>Avsättningar</i>			
..Medlemmarnas reparationsfond.....	13	478 788	482 677
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
..Övriga skulder till kreditinstitut.....		253 159 204	245 690 528
<i>Kortfristiga skulder</i>			
..Övriga skulder till kreditinstitut.....	14	2 731 324	2 601 324
..Leverantörsskulder.....		2 676 275	2 602 782
..Skatteskulder.....		74 598	72 931
..Övriga skulder.....		174 090	145 754
..Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	15	6 866 104	7 053 862
Summa kortfristiga skulder		12 522 391	12 476 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 312 803	355 043 810
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
..Fastighetsinteckningar.....		279 657 500	279 657 500
		279 657 500	279 657 500
..Ansvarsförbindelser.....		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2015-01-01	2014-01-01
	- 2015-12-31	- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 082 468	-1 408 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 198 654	8 438 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8 281 122	7 030 464
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	926 330	293 841
Förändring av medlemmarnas reparationsfond	-3 889	-16 802
Förändring av kortfristiga skulder	45 738	729 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 249 301	8 037 233
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-15 903 056	-49 747 028
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 676 000	0
Upptagna lån	10 000 000	30 000 000
Amortering av lån	-2 531 324	-2 440 614
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 144 676	27 559 386
Årets kassaflöde	3 490 921	-14 150 409
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 640 129	20 790 538
Likvida medel vid årets slut	10 131 050	6 640 129

Tilläggsupplysningar

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.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den period som intäkten avser, dvs årsavgifter intäktsredovisas i den period avgiften avser och hyresintäkter redovisas i den period som hyresintäkten avser.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstid uttryckt i år har tillämpats:

Stomme	100
Värme, sanitet	21
Fasader	41
Fönster	10
Yttertak	41
Standardförbättringar och markanläggningar	10-100

Inkomstskatter

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria.

Underhållsfond

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfonden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal för värme/el/sopor/vatten, räntekostnad samt lån har beräknats som årets kostnad delat med föreningens totalyta på 68 610 kvm.

Noter

Not 2 Hyresintäkter

	2015	2014
..Lokaler och antenner.....	1 243 804	1 265 657
..P-platser.....	969 670	1 033 290
..Garage.....	2 508 820	2 478 809
	4 722 294	4 777 756

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2015	2014
..Pant- och överlåtelseavgifter.....	255 651	160 361
..Bredband momsfri intäkt.....	1 009 810	991 066
..Elavräkningsintäkter.....	2 518 130	2 877 778
..Övernattningslägenhet, cykelbur mm.....	46 433	44 289
	3 830 024	4 073 494

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
..El.....	4 865 792	5 476 635
..Uppvärmning.....	8 932 478	8 231 500
..Vatten och avlopp.....	2 503 104	2 080 056
..Renhållning.....	1 850 426	1 765 604
..Städning och mattbyten, inkl. storstädningar.....	1 105 321	1 800 559
..Fastighetsskötsel.....	1 765 760	1 722 289
..Ekonomisk förvaltning.....	1 049 011	1 112 557
..Teknisk adm förvaltning.....	1 176 103	1 133 611
..Markförvaltning.....	1 873 205	1 844 379
..Snöröjning.....	693 128	433 733
..Drift.....	596 861	579 596
..Jour och servicecenter.....	467 374	550 148
..KabelTV.....	557 124	551 088
..Bredband till lägenh/lokaler.....	1 003 649	1 025 756
..Försäkringar.....	550 755	546 967
..Skador i lägenhet.....	706 182	518 500
..Myndighetskrav.....	19 820	66 310
..Skadegörelse.....	238 622	82 940
..Serviceavtal tekniskt, larm.....	92 064	87 933
..Lokadm. och hyreskomp.....	322 937	332 000
..Statuskontroll vid överlåtelse.....	133 000	0
..Övriga kostnader.....	0	2 750
	30 502 716	29 944 911

Noter

Not 5 Planerat underhåll

Det planerade underhåll som utförts under 2015 är bl a förädling och underhåll av mark, underhåll av VA och filterbyten.

Not 6 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 243 kronor per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 7 Administrationskostnader

	2015	2014
Kontorsmaterial, arkivering och rensning	50 619	45 194
Telefon, porto, hyra av kontorsmaskiner, datorkostnader	245 403	297 166
Föreningsavgift HSB	201 900	193 650
Konsultkostnader	79 399	31 257
Inkasso- och avhysningskostnader	59 348	66 957
Juridiska kostnader	532	25 634
	637 201	659 858

Not 8 Styrelsearbete och revision

	2015	2014
Revision	187 375	101 250
Valberedning	15 000	15 000
Styrelsearvoden	444 600	444 000
Sociala avgifter	75 121	104 988
Medlemsinfo	195 184	155 004
Årsredovisning och årsstämma	174 195	184 487
Utbildning	18 180	2 500
Föreningsverksamhet	195 512	176 801
Förnödenheter till kontoret	21 065	40 224
Styrelseadministration	89 141	152 248
	1 415 373	1 376 502

Noter

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 491 392	262 669 208
Inköp	776 939	5 332 661
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 693 282
Omklassificering från pågående ombyggnation	3 513 883	6 182 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 782 214	268 491 392
Ingående avskrivningar	-83 450 735	-80 807 026
Försäljningar/utrangeringar	0	3 110 176
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-6 126 813	-5 753 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 577 548	-83 450 735
Ingående uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående redovisat värde	275 210 666	277 046 657
Taxeringsvärden byggnader	387 200 000	387 200 000
Taxeringsvärden mark	139 400 000	139 400 000
	526 600 000	526 600 000
Bokfört värde byggnader	175 533 666	177 369 657
Bokfört värde mark	99 677 000	99 677 000
	275 210 666	277 046 657

Not 10 Pågående byggnation

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 194 799	29 963 240
Inköp	15 126 117	44 414 364
Omklassificering till standardförbättringar	-3 513 883	-4 898 880
Omklassificeringar till markanläggningar	0	-1 283 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 807 033	68 194 799
Utgående redovisat värde	79 807 033	68 194 799

Pågående byggnationer består till största del av bergvärme, låghustak och nybyggnation av lägenheter

Noter

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 696 402	1 696 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 696 402	1 696 402
Ingående avskrivningar	-1 624 560	-1 522 774
Årets avskrivningar	-71 842	-101 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 696 402	-1 624 560
Utgående redovisat värde	0	71 842

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Uppskrivnings- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 786 400	4 737 000	15 544 638	92 006 000	-20 680 086
Avsättning till underhållsfond			2 900 000		-2 900 000
Uttag ur underhållsfond			-2 964 263		2 964 263
Upplåtna lägenheter	8 700	2 667 300			
Årets resultat:					2 082 468
	4 795 100	7 404 300	15 480 375	92 006 000	-18 533 355

Yttre fonden ingår i eget kapital och är avsedd att användas som resultatutjämnning för framtida underhållsbehov. Avsättning till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt resultatdisposition på föreningens årsstämma.

Not 13 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	482 677	499 479
Uttag	-3 889	-16 802
	478 788	482 677

Fonden disponeras endast av föreningens medlemmar för inre reparationsarbeten i de enskilda lägenheterna. Inga avsättningar görs längre till inre fonden.

Noter

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Räntebindning	Lånebelopp	Andel av lån
Upp till 12 månader	50 478 039	20%
1-4 år	136 412 489	53%
5-7 år	69 000 000	27%
Avgår kort del:	-2 731 324	
Långfristiga skulder	253 159 204	

Föreningen har även en check-kredit på 5 000 000 kr som inte är utnyttjad för närvarande.

Förutom traditionella långa räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (108 MKR där räntan är bunden via ränteswappar till åren 2016-2022).

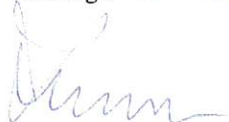
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror.....	4 020 395	3 911 174
El, värme och vatten.....	1 335 767	1 541 257
Upplupna räntekostnader.....	706 127	933 157
Övriga upplupna kostnader.....	803 815	668 274
	6 866 104	7 053 862

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Haninge 2016-05-06



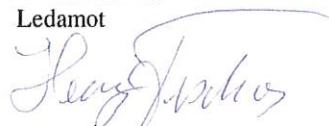
Ingrid Schell
Ordförande



Anna Zelenina
Ledamot



Nils Andersson
Ledamot



Henry Fischer
Ledamot



Ersin Coksurer
Ledamot



Emre Celebi
Ledamot



Hans Hagenius
Ledamot



Kjell Ottosson
HSB - ledamot



Tahir Akan
Ledamot



Tord Pettersson
Ledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge, org. nr 712400-2192

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen av HSB:s Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 12 maj 2016


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor
PwC


Jörgen Göthed
BoRevision AB

Ordlista

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning

Anläggningstillgångarna

är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningarna

är den kostnad som motsvarar värdeminskning en på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelsen

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultat-räkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder

är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

Långfristiga skulder

är skulder som föreningen skall reglera efter ett eller flera år.

Omsättningstillgångarna

är andra tillgångar än anläggningstillgångarna. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, t.ex. bankmedel.

Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

Ställda panter

avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader

är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte har fått någon faktura för per bokslutsdagen.

Yttre fonden

är en fond som föreningen gör avsättning till varje år, enligt stadgarna. Denna fond skall täcka framtida reparationsbehov.



Fullmakt vid HSB Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2016

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom maka/make, genom närstående som man sammanbor med under äktenskapsliknande former, genom föräldrar, syskon, barn eller genom annan medlem inom bostadsrättsföreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Bevittningsbehov ej. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.

Det går naturligtvis även att skriva en fullmakt på annat papper också, se då till att samtliga nedanstående uppgifter finns med.

Fullmakt för..... att vid Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2016 utöva mig tillkommande rösträtt.

.....
Ort/Datum

.....
Fullmaktsgivare

.....
Ev samägare

.....
Adress

.....
Lägenhet nr

Föranmälan till föreningsstämman

För att styrelsen skall kunna beräkna åtgång på förtäring vid stämman så vill vi att den som önskar komma föranmäler detta till förvaltningskontoret på denna tallong. Det kommer att finnas smörgåsar och vi vill att ni kryssar i vilken ni vill ha. Anmälan lämnas senast söndagen den 22 maj till förvaltningskontoret på Vädurens gata 224.

.....
Lägenhetsnummer

Typ:
Smörgås med lax

Antal:

.....
Uppgift om allergi

Smörgås med chèvre



Kallelse till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Biograf Cosmopolite
Jungfruns gata 419

Torsdag den 2 juni kl 18.30-22.00

Dagordning:

1. Val av ordförande till stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika agera rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
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. Stadgeändring
18. Mötet avslutas

Från klockan 17.30 serveras lätt förtäring utanför möteslokalen.

Viktigt!

Tänk på att varje lägenhet har en röst.

Vänligen tag med din legitimation som behöver uppvisas vid avprickningen.

Tag reda på ditt lägenhetsnummer och meddela vid avprickningen (1-3 siffror som står utanför lghdörren).

Kan du och eventuell samägare ej närvara personligen, ge fullmakt till någon granne. Max en fullmakt per lägenhet.

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen för Brf Väduren

Förslag till ändring av Bostadsrättsföreningen Vädurens stadgar

Styrelsen har till stämman föreslagit ändring av föreningens stadgar avseende vissa paragrafer. Föreslagna ändringar är avsett att följa nya redovisningsregler och bostadsrättslagen. Paragraferna nedan är de nya föreslagna.

Avgifter till föreningen

§ 21

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgiften betalas månadsvis så att den är föreningen tillhanda senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning, yta eller per lägenhet. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 22

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet vid tidpunkter för ansökan om medlemskap.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Bostadsrättsföreningen får ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 3 procent av prisbasbeloppet per uthyrning.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.



Brf Väduren, Vädurens gata 224 (förvaltningskontor)