

Brf Väduren

ÅRSREDOVISNING 2008

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2008.

Verksamhetsidé

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

Miljöpolicy för Brf Väduren

Brf Vädurens styrelse skall målmedvetet arbeta för att skapa en boendemiljö, byggd på miljöanpassning och resurshållning.

Föreningens organisation

Moderföreningen är HSB Stockholm.

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

Bostadsrättsföreningen färdigställdes mellan åren 1969-72.

Bostadsrättsföreningen avlämnades från HSB till föreningens medlemmar den 1 april 1984.

Registreringsnummer hos Länsstyrelsen är 712400-2192.

Föreningens ekonomiska plan ändrades 1980.

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 901 lägenheter om tillsammans 63 521 kvm bostadsyta, fördelat på 7 höghus med 25 portar och 22 låghus med 69 portar.

Lägenhetsfördelningen 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

AA J

En lägenhet finns i föreningens ägo per den 31 december 2008 på Vattumannens Gata 131, lägenhet nummer 662.

Lokaler, garage och p-platser

Inom föreningen finns 179 lokaler. Den totala lokalytan 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 1074 medlemmar vid utgången av 2008.
78 st lägenhetsöverlåtelser har skett under 2008.

Styrelse

Föreningens styrelse 2007-06-11 – 2008-05-20

Ordinarie ledamöter

Bitte Sandebert
Maud Fischer
Gun Sundqvist
Eva-Britt Hedlund
Rolf Stockhaus
Desirée Andersson
Gunnar Höglund
Gay Hyltingö
Bo Widerdal, utsedd av HSB – suppleant sedan 2007-09-19
Karin Bergman, utsedd av HSB – sedan 2007-09-19

Suppleanter

Tomas Edström
Inga-Lill Hansson
Lars-Göran Ekberg, utsedd av HSB – avgick 2007-09-19

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Bitte Sandebert, Maud Fischer, Gun Sundqvist, samt Eva-Britt Hedlund, två i förening.

Föreningens styrelse from 2008-05-20

Ordinarie ledamöter

Bitte Sandebert
Maud Fischer
Tomas Edström
Eva-Britt Hedlund
Desirée Andersson
Gay Hyltingö
Gunnar Höglund
Kent Ekeberg – entledigad på egen begäran 2008-08-20
Karin Bergman, utsedd av HSB

Suppleanter

Camilla Almén
Rolf Stockhaus
Bo Widerdal, utsedd av HSB

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Bitte Sandebert, Maud Fischer, Tomas Edström, samt Eva-Britt Hedlund, två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 20 maj och en fortsättning av den ordinarie föreningsstämman avhölls den 1 juni. Under den ordinarie föreningsstämman beslutades bland annat att föreningen skulle teckna en gruppanslutning till samtliga lägenheter. 36 motioner behandlades.

Styrelsen har under 2008 hållit 10 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

Härutöver har styrelsen eller representanter ifrån styrelsen deltagit i ett flertal möten med enskilda medlemmar, förvaltning, konsulter, entreprenörer, banker, samt andra aktörer i föreningens omvärld.

Utbildning

Styrelsen genomgår fortlöpande utbildning.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit auktoriserad revisor Johnny Isaksson från Öhrlings PriceWaterhouseCoopers och sedan den ordinarie föreningsstämman den 20 maj Nils Andersson. Samt extern revisor BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman den 20 maj valdes Eila Korkala, Birgitta Tångerby samt Mikael Abrahamsson som valberedning.

Förvaltning och ekonomiadministration

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

Övriga avtal

Föreningen har utöver avtal om förvaltning och ekonomiadministration ett flertal avtal som reglerar olika servicefunktioner inom föreningen. Bland de mer omfattande avtalen kan följande nämnas:

Markskötsel

Vivaldi AB har via avtal anlitats för skötsel av mark samt underhåll och snöröjning av Brf Vädurens mark.

Fastighetsskötsel

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

Tekniska installationer

SIEMENS skötte fram till 2008-01-31 föreningens värme- och ventilationsanläggningar genom ett PFC-avtal.

Städning

KEAB Service AB har via avtal anlitats för städning av alla Brf Vädurens allmänna utrymmen.

Händelser under år 2008

Grill- och kräftfest

Under 2008 hölls en grillfest i juni och en kräftfest i augusti.

Öppet Hus

Ett öppet hus hölls i föreningens lokaler på Vådurens gata 224 i maj. Styrelsen och inbjudna entreprenörer informerade om pågående och avslutade projekt samt framtida planer. Tillställningen var välbesökt.

Trapphusmålning

Under 2008 har självlysande siffror målats på varje våningsplan i höghusen. Även de gamla skadorna efter bredbandsinstallationen har åtgärdats, i samtliga trapphus.

Utbyte av säkringsskåp i samtliga lägenheter

De två lägenheterna dit man tidigare inte fått tillträde fick nya säkringsskåp under det första kvartalet 2008. Samtliga lägenheter har nu nya säkringsskåp med jordfelsbrytare och elmätare.

Upprustning av bastu

Den nyrenoverade bastun på Vådurens gata 229 öppnades under våren. Kostnaden för att nyttja den nya bastun har höjts från 25 till 50 kronor och är alltså fortfarande väldigt låg. Sedan våren 2009 kan bastun bokas på bokningstavlan i tvättstugan och debitering av utnyttjad tid sker i efterhand.

Gruppaccess bredband

Vid den välbesökta ordinarie föreningsstämman den 20 maj beslutades att föreningen skulle teckna en gruppanslutning för bredband, för samtliga lägenheter i föreningen till en kostnad av 85 kronor per månad och lägenhet. Kostnaden debiteras varje lägenhet.

Sedan hösten 2008 kan alla lägenhetsinnehavare ansluta sig till internet med en överföringshastighet på 100 Mbps. Avtal för detta har tecknats med Ownit Broadband AB på tre år.

Miljögårdar

Den omfattande nedskräpningen fortsätter på samtliga miljögårdar och kostnaderna fortsätter att öka. Styrelsen har tidigare haft planer på att höja staketen runt miljögårdarna för att hindra att utomstående hoppar över eller att sopor slängs över staketen. Man har dock kommit fram till att, även om en höjning av staketen skulle hjälpa, så skulle det inte räcka tillräckligt. Därför tittar man nu på en lösning med att helt bygga in sophantering och göra sophus. Detta kräver dock ändringar i detaljplan och ett bygglov för detta kommer därför att dröja.

Tills vidare kan styrelsen bara uppmana samtliga att lägga sitt skräp i rätt fraktion, inte lämna någonting utanför kärnen och att själv köra det till Jordbro, som inte kan sorteras i föreningens miljögårdar.

Underhållsplan och digitalisering av ritningsarkiv

Under 2007 togs en underhållsplan för föreningen fram. Under 2008 har denna underhållsplan flyttats över till en ny plattform som är mer lättarbetad. Ytterligare besiktningar har genomförts och man har samtidigt påbörjat arbetet med att digitalisera föreningens ritningar.

Arbetet med att upgradera och förnya underhållsplanen pågår fortlöpande.

Energideklaration

Energideklaration har beställts i slutet av 2008 och kommer att vara klar innan sommaren 2009.

Tilläggsisolering av vindar

2007 tilläggsisolerades föreningens samtliga vindar. Under 2008, och även under det kommande året, har temperaturloggningar i lägenheter utförts systematiskt för att kartlägga effekten.

Ventilation och OVK-åtgärder

Godkända luftflöden enligt de nya BBR-reglerna och en balans mellan tilluft och frånluft finns i de allra flesta lägenheterna i Brf Väduren. Dock återstår fortfarande vissa specifika och enskilda problem utspritt över föreningen.

På Stenbockens gata har man bytt ut den gamla fläkten mot en större

Under året har luftflödena i låghusen kartlagts och lösningar på de problem som finns har tagits fram.

Åtgärderna kommer att påbörjas under 2009.

I höghusen skulle ett prov med en större fläkt ha utförts under 2008 i ett hus på Stenbockens gata. Detta eftersom nuvarande fläktar är underdimensionerade. Provet har dock ännu inte kommit till stånd på grund av att man inväntar utfallet av energideklarationen och en utredning för ett nytt styrsystem.

Renovering av garagen

Under året slutfördes renoveringen av garagen på Fiskarnas och Vattumannens gata. I garaget på Vädurens gata har problemen med inträngande vatten fortsatt att utredas. Många metoder har övervägts, många har förkastats och några har testats. Tyvärr fortsätter ändå vattnet att tränga in. Under våren/sommaren 2009 kommer en bromatta att läggas på taket som förhoppningsvis innebär ett torrt garage från och med hösten. Eftersom styrelsen har handlat upp en funktion på totalentreprenad innebär inte denna fördröjning några ökade kostnader för föreningen. Dock har det ju inneburit ett störande moment för både garagehyresgäster och boende runt omkring.

Samtliga garage har invändigt fått en uppfräschning med målade pelare och nytt låssystem.

Under sommaren 2009 kommer fasaderna på alla tre garagen att infärgas.

Lokaler i garage 5 nedre

Lokalerna i garaget på Vattumannens gata måste byggas om efter krav från Brandförsvaret. Samtliga kontrakt har sagts upp och endast ett fåtal kontrakt har löptid kvar. För att förhindra att lokalerna står tomma har ett par hyresgäster dock valt att stanna kvar på korttidskontrakt tills dessa att vi kan göra en större åtgärd för att omvandla lokalerna till garageplatser.

Planeringen av att bygga en marklokal och verkstad i garaget har fortsatt under 2008.

Byte av låssystem i garagen

Under hösten 2007 monterades nya läsare för öppning av portar och dörrar till samtliga garage. Under 2008 har detta system satts i drift och portar och dörrar att öppnas numer med tag eller fjärrkontroll.

Garantiåtgärder på balkongplattor

Samtliga etapper av fasad- och balkongrenoveringen har besiktigats. Under hösten 2007 skulle åtgärder på bristfälliga balkongplattor från etapp 1 och 2 åtgärdas. På grund av vädret blev man tvungen att skjuta på dessa åtgärder till våren 2008 istället. Tyvärr uppstod det problem med den entreprenör föreningen anlitat och arbetet har inte kunnat utföras.

Styrelsen går nu igenom hela besiktningsunderlaget och ser över vilka möjligheter som finns när det gäller åtgärdande av alla typer av fel som upptäckts vid besiktningarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Passer- och bokningssystem

I mars 2009 driftsattes föreningens nya passer- och bokningssystem. Med det nya systemet öppnas samtliga portar, tvättstugor, barnvagns- och cykelrum elektroniskt med hjälp av en tag. Tvättstugan bokas elektroniskt och styr även låssystemet till tvättrummen så att endast den som bokar har tillträde.

Ombyggnad av gårdar och markförbättringar

Under den tidigare våren har vi gallrat bland växterna som satt mot fönster och väggar. Det har skapat plats för att det tätare och vackrare växter i sommar och sommaren därefter. Under våren kommer även den gamla

jorden att bytas ut och ersättas med ny som ger mer växtkraft åt växterna som kommer planteras. De "personliga" planteringar som en del boende har gjort kommer bevaras i största möjliga mån. Inom kort kommer även arbetet med att renovera och förbättra våra gårdar att starta.

Försäljning av lägenhet på Vattumannens gata 131

Lägenheten kommer att säljas under 2009. Anledningen till att den inte såldes under 2008 berodde på att styrelsen haft för avsikt att utnyttja lägenheten som visningslokal för kommande projekt, så som till exempel fönsterbyten. Efter det kom finanskrisen och det har inte varit läge att sälja.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil, utvecklingen under 2008 har inte inneburit några förändringar i detta avseende. Årets resultat är en förlust på 3,1 MKR. Förlusten beror på årets utförda planerade underhåll som har belastat resultatet med 3,4 MKR. Underhållet har till största del bestått av garagerrenovering, förbättringsmålning i trapphus och underhållsplaner. Detta belopp föreslår styrelsen i förslaget till resultatdisposition nedan, att föreningen ianspråktar ur föreningens yttre fond som vid bokslutstillfället uppgår till 24,4 MKR.

Likviditeten beskriver den kostfristiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Värdet på minst 100 % anses tillfredställande. Föreningens likviditet vid bokslutstillfället är 174 %. Likviditeten varierar dagligen med betalflödena. Vid bokslutstillfället har föreningen 19 MKR på banken.

Soliditeten beskriver den långsiktiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till de totala tillgångarna. Riktvärde 15-20 %. Föreningens soliditet vid bokslutstillfället är 13 %.

Likviditet och soliditet under 5 år:

	2008	2007	2006	2005	2004
Likviditet	174%	71%	103%	120%	186%
Soliditet	13%	16%	24%	27%	29%

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-1 332 963 kr
Årets resultat	-3 177 593 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>-2 900 000 kr</u>
Återstår till stämmans förfogande	-7 410 556 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att av yttre fond ianspråktas	-3 426 039 kr
att i ny räkning överförs	<u>-3 984 517 kr</u>
	-7 410 556 kr

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Resultaträkning			
Årsavgifter		38 074 790	38 031 255
Hysesintäkter	1	3 109 069	2 830 398
Övriga intäkter	2	1 748 277	1 842 397
Summa intäkter		42 932 136	42 704 050
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-27 782 810	-28 153 081
Löpande underhåll inkl förbrukningsmatr		-1 193 450	-1 341 554
Planerat underhåll	4	-3 426 039	-9 193 452
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskatt	5	-1 174 290	-1 373 090
Administrationskostnader	6	-691 221	-574 541
Styrelsearbete och revision	7	-1 982 106	-1 714 733
Avskrivningar enligt plan		-4 256 027	-3 530 360
Resultat före finansiella poster		2 426 193	-3 176 761
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		283 148	1 089 770
Räntekostnader		-5 886 934	-4 806 841
Årets resultat		-3 177 593	-6 893 832

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8		
Byggnader	9	52 704 845	54 424 728
Standardförbättringar fastigheter	10	68 786 397	42 981 046
Mark		7 671 000	7 671 000
Markanläggning	11	9 986 274	2 480 276
Pågående byggnation	12	20 419 198	44 791 854
Inventarier	13	800 871	896 317
Summa materiella anläggningstillgångar		160 368 585	153 245 221
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		4 200	4 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 200
Summa anläggningstillgångar		160 372 785	153 249 421
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		122 754	89 023
Skattefordringar		555 103	0
Övriga fordringar		181 786	287 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 209 247	1 207 551
Summa kortfristiga fordringar		3 068 890	1 583 892
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	5 600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	5 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 608 736	3 400 544
Summa kassa och bank		19 608 736	3 400 544
Summa omsättningstillgångar		22 677 626	10 584 436
Summa tillgångar		183 050 411	163 833 857

Eget kapital och skulder

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 763 400	4 763 400
Yttre fond		24 412 216	29 973 085
Summa bundet eget kapital		29 175 616	34 736 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 332 963	0
Årets resultat		-3 177 593	-6 893 832
Summa fritt eget kapital		-4 510 556	-6 893 832
Summa eget kapital		24 665 060	27 842 653
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	15	620 804	649 280
Summa avsättningar		620 804	649 280
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut		144 742 091	120 498 561
Summa långfristiga skulder		144 742 091	120 498 561
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
		2 544 796	2 074 648
Leverantörsskulder		4 410 309	7 111 127
Skatteskuld		0	22 832
Övriga skulder		13 330	2 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 054 021	5 631 800
Summa kortfristiga skulder		13 022 456	14 843 363
Summa eget kapital och skulder		183 050 411	163 833 857
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		148 190 000	134 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Hyresintäkter	2008	2007
Hyresintäkter bostäder	0	-36 136
Hyresintäkter lokaler	-953 537	-922 844
Hyresintäkter p-platser	-662 650	-526 493
Hyresintäkter garage	-1 492 881	-1 344 925
	-3 109 068	-2 830 398

2 Övriga intäkter	2008	2007
Pant- och överlåtelseavgifter	-172 039	-161 166
Bredband abonnemangsintäkter	-1 016 472	-1 077 152
Försäkringsersättning, antennplats, nycklar, cykelbur mm (I beloppet för 2007 ingick en lägenhetsförsäljning)	-559 766	-604 080
	-1 748 277	-1 842 398

3 Driftskostnader	2008	2007
El	6 274 764	5 556 398
Värme	7 211 692	7 177 421
Vatten	2 109 915	2 029 149
Renhållning	2 029 102	1 906 700
Städning	1 145 427	1 746 087
Fastighetsskötsel	1 467 344	1 083 813
Ekonomisk administrativ förvaltning	978 839	1 010 402
Teknisk administrativ förvaltning	1 100 419	1 236 716
Markförvaltning	1 542 830	1 700 391
Snöröjning	560 028	131 434
Drift och OVK (Avtalet med Siemens är uppsagt)	719 251	1 642 312
Jour och ServiceCenter	543 076	479 927
Kabel TV	651 410	626 115
Bredband till lägenheter och lokaler	775 554	1 088 762
Fastighetsförsäkring	432 975	597 848
Skadegörelse	64 674	138 368
Myndighetskrav energideklaration	175 508	0
Hyra av maskiner & instrument	0	1 238
	27 782 808	28 153 081

4 Planerat underhåll

	2008	2007
Garageprojektet	2 400 000	8 502 668
Avloppsspölningar mm	300 230	690 784
Förbättringsmålning i trapphus	419 621	0
Underhållsplaner	306 188	0
	3 426 039	9 193 452

Årets planerade underhåll har även i år till största del utgjorts av garageåtgärder som har blivit nödvändiga på grund av eftersatt underhåll tidigare. Föreningen har bland annat haft problem med inträngande vatten och sönderrostade stålpelare mellan våningsplanen. Utredningarna startade år 2004.

5 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 200 kr per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

6 Administrationskostnader	2008	2007
Förbrukningsmaterial till administrationen	93 751	88 620
Telefon, porto, data och hyra av kontorsmaskiner	275 616	344 219
Konsultkostnader	13 955	31 991
Juridiska kostnader	46 922	24 725
Föreningsavgift HSB *	174 625	62 000
Inkasso mm	86 352	22 986
	691 221	574 541

Från 2008 betalar föreningen även medlemmarnas avgifter.

7 Styrelsearbete och revision	2008	2007
Revision extern och intern	110 575	134 625
Valberedning	30 000	30 000
Styrelsearvoden	403 000	400 000
Sociala avgifter	111 574	130 721
Medlemsinfo	199 496	194 382
Årsredovisning och årsstämma *	440 476	205 829
Utbildning (om kommunikation, upphandling, information)	181 060	95 481
Föreningsverksamhet (2 fester per år)	242 467	282 632
Styrelseadm, arbetsmöten, planeringskonferens	263 457	241 063
	1 982 105	1 714 733

* Jämfört med föregående år har föreningen haft högre kostnader för att besvara motioner inför stämman. Utskicket inför stämmorna har även varit mer omfattande än tidigare.

8 Taxeringsvärden	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader	261 632 000	261 632 000
Mark	75 677 000	75 677 000
	337 309 000	337 309 000

9 Byggnad

Avskrivning enligt plan.

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Byggnad	100 843 682	46 418 954	1 719 883	52 704 845
	100 843 682	46 418 954	1 719 883	52 704 845

10 Standardförbättring fastigheter

Avskrivningstid 5-30 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffningsvärde vid årets början	48 566 120			
Årets anskaffningar:				
Grovtvättmaskin och installation	82 800			
Isolering av vindar	56 927			
Ventilation	384 457			
El-centraler och skåp	53 011			
Omfört från tidigare års pågående byggnation som nu är avslutad :				
Bastu	506 689			
Fönsterbyte	476 141			
Hissar	225 000			
Förtätning lokaler	26 008			
Carports nybyggnation	35 810			
Isolering av vindar	9 216 291			
Ventilation	9 319 111			
El-centraler och skåp	7 484 254			
	76 432 619	5 585 077	2 061 145	68 786 397

11 Markanläggning

Avskrivningstid 20 år.

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Markanläggning, anskaffade tidigare år	2 832 873			
Omfört från pågående byggnation:				
P-platser	7 843 734			
	10 676 607	352 596	337 737	9 986 274

12 Pågående byggnation

	Ansk.värde
Standardförbättring av garage	8 119 252
Omfört till avslutade standardförbättr	-35 810
Årets investering	<u>1 332 422</u>
Summa	9 415 864
Garage markentreprenör	223 751
Årets investering	<u>48 641</u>
Summa	272 392
Passer- och bokningssystem	152 030
Årets investering	<u>7 831 604</u>
Summa	7 983 634
Fastighetsdok o digital arbetsyta	671 154
Årets investering	<u>470 203</u>
Summa	1 141 357
OVK-åtgärder för att uppnå hygienvärdena	105 888
Årets investering	<u>157 553</u>
Summa	263 441
Åtgärdsprogram värme och energideklaration	192 491
Årets investering	<u>7 425</u>
Summa	199 916
Markförbättringar	214 932
Årets investering	<u>288 526</u>
Summa	503 458
Ombyggnad gårdar	311 348
Årets investering	<u>233 738</u>
Summa	545 086
Garantiåtgärder efter renovering av balkonger	86 175
Årets investering	<u>7 875</u>
Summa	94 050
Avslutade projekt	34 772 606
omfördelade till Standardförbättringar	-26 928 872
omfördelade till Markanläggning (p-platser)-7	843 734
	20 419 198

13 Inventarier

Inventarier skrivs av på 5-10 år

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffningsvärde vid årets början	1 544 804			
Årets anskaffning	41 813			
	1 586 617	648 487	137 259	800 871

Årets anskaffning består av sandlådor och dator .

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 763 400	29 973 085	-6 893 832
Avsättning till yttre fond enl		2 900 000	-2 900 000
Ianspråktagande ur fond		-8 460 869	8 460 869
Årets resultat			-3 177 593
Belopp vid årets utgång	4 763 400	24 412 216	-4 510 556

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.

15 Fond för inre underhåll

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	649 280	730 484
Uttag	-28 476	-81 204
	620 804	649 280

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

16 Långfristiga skulder

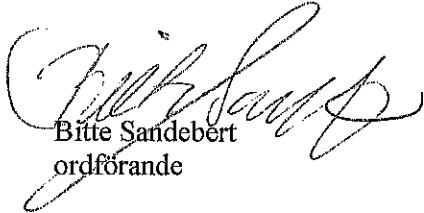
Räntebindning	Lånebelopp	Genomsnitts ränta	Andel av lån %
Upp till 12 månader	49 627 165	3,38 %	33
1 - 4 år	74 479 311	4,46 %	51
5 - 7 år	23 180 410	6,15 %	16
	147 286 886		100
Avgår: kortfristig del	-2 544 796		
	144 742 090		

Föreningen arbetar, förutom med traditionella långa räntebindningar, även med räntebindningar genom räntederivat


17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

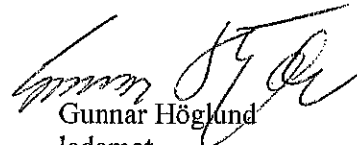
Balansposten består bland annat av upplupen kostnad för ränta, el, värme och vatten. samt förinbetalda hyror och avgifter.

Haninge, den 22/4 2009

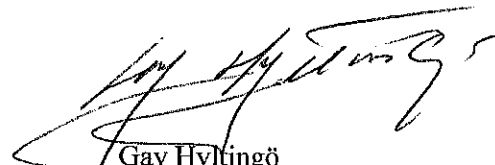

Bitte Sandebert
ordförande

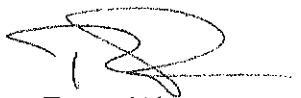

Maud Fischer
vice ordförande


Desirée Andersson
ledamot


Gunnar Höglund
ledamot


Eva-Britt Hedlund
ledamot

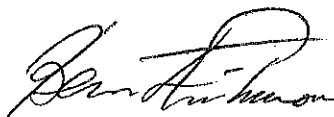

Gay Hyltingö
ledamot

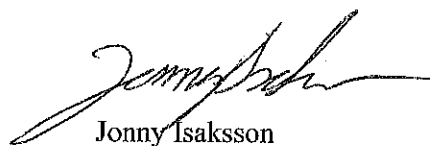

Tomas Edström
ledamot



Karin Bergman
ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2009.


Bernt Eriksson
BoRevision AB


Jonny Isaksson
auktoriserad revisor


Nils Andersson
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge

Org nr 712400-2192

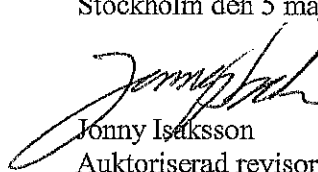
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min vår revision.

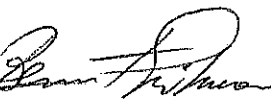
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


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

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

Stockholm den 5 maj 2009


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor


Bernt Eriksson
BoRevision AB


Nils Andersson