



BRF VÄDUREN

Bostadsrättsföreningen

VÄDUREN

– en HSB-förening –

Årsredovisning 2000



Innehåll

- 3 Året i korthet
- 4 Ordförandes kommentar
- 5 Sjuårsöversikt,
Balans och Resultat
- 6 Verksamhetsidé
- 7 Underhållsplan
- 8 Hit går avgifterna
- 9 Förvaltningsberättelse
- 17 Bokslut och noter
- 18 Föreningens resultaträkning
- 19 Föreningens balansräkning
- 21 Noter och kommentarer
- 28 Förslag till vinstdisposition
- 29 Revisionsberättelse
- 30 Styrelsen



KALLELSE till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA OBSERVERA TIDEN

Tisdagen den 15 maj 2001,
kl 17.30-19.00 Frågestund.
Stämman börjar kl. 19.00.
Klockarbergsskolan, Matsalen
Adress: Tvillingarnas Gata 322.

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 personer att jämte ordföranden justera protokollet
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Styrelsens årsredovisning
- § 8 Revisorernas berättelse
- § 9 Beslut om fastställande av resultat och balansräkningen
- § 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 11 Beslut i frågan 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 Övriga anmälda ärenden/ motioner
- § 18 Stämmans avslutande

Motioner och styrelsens svar finns att hämta på Förvaltningens expedition fr.o.m. den 9 maj 2000 samt vid stämman.

Vi bjuder på Kaffe och en kaka från kl 17.30
Välkomna



Bostadsrättsföreningen Väduren – en HSB förening

Årsredovisning 2000

Året i korthet

Förbättrat finansnetto från – 4 115 tkr till – 3 682 tkr

Starkt positivt kassaflöde

- Soliditeten 22 %
- Balanslikviditeten 2,7

Gjorda investeringar under året

- Fasadrenovering inklusive återställande mark 10 041 tkr
- Renovering av hissar 2 190 tkr
- Garage och bilplatser 2 646 tkr
- Byte Entrébelysning 278 tkr



Ordförandes kommentar

Överfört till arbetsgruppernas berättelser för år 2000

Det har varit kul att vara ordförande i bostadsrättsföreningen Väduren. Samarbetet i styrelsen har fungerat mycket bra och många kloka beslut har vi tagit under år 2000.

Året har varit innehållsrikt och underhållet på fastigheterna har bestått av att fasader har renoverats, hissar har byggts om, Det sista garaget är renoverat samt ny yttre belysning är installerad tillsammans med ny portbelysning.

Allt detta och övrigt styrelsearbete har inneburit mycket arbete för styrelsen och under året har det framkommit att Väduren behöver en anställd, mer om detta på annan plats i årsredovisningen.

Styrelsen har under året haft två konferenser, en hölls på våren och handlade om framtidsplanering. Under två dagar diskuterar styrelsen föreningens underhållsplan, som innehåller förslag och kostnadsberäkningar om kommande underhåll på fastigheterna för de närmaste 20 åren.

På höstkonferensen behandlades år 2001:s budget och uppföljning av innevarande år.

Som jag inledde är det kul att vara ordförande i Väduren Räntorna har varit som lägst när föreningen skulle sätta om stora lån. Placerade pengar har givit bra avkastning. Upphandlingar av entreprenader har givit gott resultat såväl ekonomiskt som utförandemässigt.

Framtiden ser ljus ut. Styrelsen löfte om oförändrade månadsavgifter som utlovades vid extrastämman inför fasadrenoveringen kommer att hållas.

Föreningens fond för yttre underhåll kommer att minska, men det kommer att finnas tillräckligt kvar för skötsel, underhåll och avsättning för framtida renoveringar såsom stambyte.

Stambyte ser idag ut att vara långt borta och nya tekniker gör att det finns andra alternativ. Men redan nu bör åtgärderna planeras och prissättas för registrering i föreningens underhållsplan.

Jag avslutar min positiva syn på Vädurens framtid med det negativa för verksamhetsåret, kalla lägenheter.

Det har felanmälts många kalla lägenheter och de som var på stämman i maj 1999 hörde att styrelsen utlovade att detta skulle rättas till. På grund av olika anledningar har inte styrelsen lyckats eftersom det har inkommit nya felanmälningar under hösten år 2000.

Kalla lägenheter har högsta prioritet i styrelsearbetet, och styrelsen kommer att göra allt i sin makt för att alla Vädurens boende skall kunna trivas med sitt boende utan att få kalla fötter.

Stephan

Viktiga händelser efter årets utgång, anställd.

Styrelsen beslöt i december år 2000 att från och med den 2 januari år 2001 anställa Åke Ydhage.

Åke som varit med i styrelsen under många år känner väl till föreningens alla skrymslen och vrån.

Det innebär att föreningen kommer att få mycket nytta genom denna kunskap. Som exempel kan nämnas att vanligt är att föreningen genom styrelsen köper in en konsult när det är dags för något större arbete Detta kommer att ske även i fortsättningen då det födras experter för framtagandet av handlingar, utförandeteknik m.m Men idag kostar dessa konsulter mycket pengar innan de kan komma igång med sitt arbete. Anledningen är föreningens storlek vilket kräver mycket förarbete.

Åke kan som anställd hjälpa styrelsen/föreningen/konsulterna med detta förarbete, det vill säga framtagandet av mängder, ritningar, allmänna förutsättningar m.m.

Detta kommer att minska konsultkostnaderna avsevärt. Ett exempel är den pågående fasadrenovering där Åke tar hand om en del uppdrag.

Åkes huvudsakliga uppgifter är annars det administrativa styrelsearbetet, detta innebär inte att styrelseledamöterna kommer att få mindre sysselsättning, snarare tvärtom. Med det menar styrelsen att om resultaten av det arbete man utför ger snabbare och bättre resultat ökar inspirationen och man vill/kommer att göra mycket mer.

Åke är anställd med 50 %-igt bidrag av lönekostnaderna under två år. Bidraget till föreningen är från Ams som gör en insats för arbetslösa +55.

Åke avgick ur styrelsen i december år 2000.

**BRF VÄDURENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG**

Resultatposter (tkr)	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994
Intäkter fastigheten	41 333	41 252	40 849	41 405	40 869	41 483	41 241
Kostnader fastigheten	-34 585	-32 382	-31 239	-33 121	-31 610	-33 351	-28 220
Resultat före avskrivningar	6 748	8 870	9 610	8 284	9 259	8 132	13 021
AVSKRIVNINGAR	-3 191	-4 732	-4 946	-2 789	-2 795	-1 554	-1 824
Resultat efter avskrivningar	3 557	4 138	4 664	5 495	6 464	6 578	11 197
Finansiella intäkter	674	463	1 270	831	1 146	1 054	836
Finansiella kostnader	-4 355	-4 578	-5 851	-6 264	-7 248	-7 847	-8 929
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-124	23	83	62	362	-215	3 104
Intäkter							
Nedskrivna fordringar	0	0	0	0	4	0	0
Extraordinära intäkter och kostnader	120	0	0	0	0	0	638
Resultat före bokslutsdispositioner	-4	23	83	62	366	-215	3 742
Bokslutsdispositioner	0	0	0	-62	1 035	1 426	-3 630
ÅRETS RESULTAT	-4	23	83	0	1 401	1 211	112

BRF VÄDURENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Balansräkning (tkr)	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994
Kassa bank och placeringar	17 597	20 043	9 768	15 207	9 994	16 095	12 936
Övriga omsättnings-tillgångar	1 802	3 537	1 829	601	622	1 133	1 612
Anläggningstillgångar	76 623	78 712	81 282	83 178	91 831	87 133	88 524
Övriga tillgångar	0	0	532	1 328	2 015	3 254	3 254
SUMMA TILLGÅNGAR	96 022	102 292	93 411	100 314	104 462	107 615	106 326
Kortfristiga skulder	7 054	10 255	5 156	4 140	8 195	6 158	7 017
Övriga skulder	67 923	68 965	69 317	71 380	73 348	79 321	79 775
Reserveringar till fonder	13 342	15 365	11 254	17 198	15 323	15 941	14 550
Eget kapital	7 703	7 707	7 684	7 596	7 596	6 195	4 983
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	96 022	102 292	93 411	100 314	104 462	107 615	106 326

BRF VÄDURENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Balansräkning (tkr)	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994
Soliditet	22%	22%	20%	25%	22%	21%	18%
Balanslikviditet	2,7	2,3	2,2	3,8	2,0	2,8	2,1

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 bostadsrättsföreningar i Haninge.

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 sträva efter miljöanpassning.



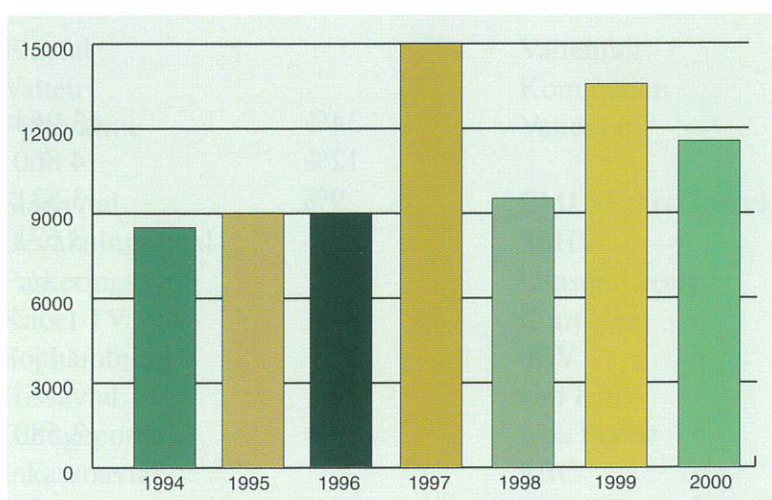
Underhållsplan

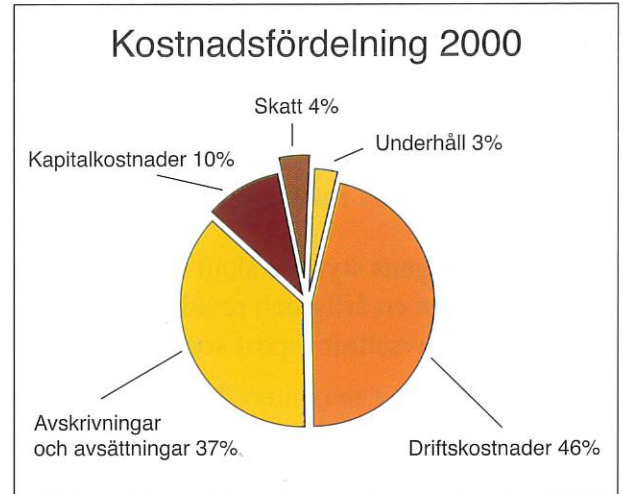
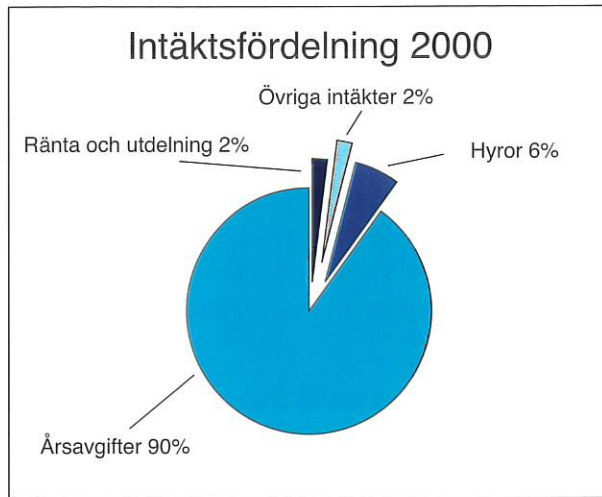
Brf vädurens underhållsplan beskriver föreningens kommande 20 års behov av underhåll. Gemensamt underhåll är t e x öronmärkning av kostnader för stambyte, inköp av tvättmaskiner, hissar m.m.

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.

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 fasadrenovering.





Hit går avgiften

Planerat underhåll

Fasad-, hiss- och garagerenovering	34%	13 964
Värme	12%	4 860
Räntekostnader	9%	3 831
El	9%	3 671

Avtal

Mark- och fastighetsskötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning	9%	3 580
Övriga kostnader	5%	2 252
Fastighetsskatt	4%	1 654

Löpande underhåll

Reparationer av tvättmaskiner, lås, fönster, ventilation, elinstallationer, garageportar m.m		1 522
Vatten		1 462
Städning – Trapphusstädning		1 300
Sophantering		1 100

Övriga avtal

Serviceavtal ventilation, hissar, garageportar m.m		700
Bevakning/Skadegörelse		500
Fastighetsförsäkring		350
KabelTV		300
Arvode styrelsen		292



Förvaltningsberättelse

Arbetsgruppernas berättelser år 2000

Avtalsgruppen

Avtalsgruppen har till uppgift att till styrelsen framlägga avtalsförslag och att följa upp av föreningen ingångna avtal. Styrelsen utser kontaktmän för de flesta av föreningens avtal.

Under år 2000 har brf Väduren haft följande avtal

Avtal	Entreprenör	Avtalstid
Markavtal	Pangea	- 2003-03-31
Drift/underhåll	SBC	- 2002-12-31
Teknisk förvaltning	SBC	- 2002-12-31
Ekonomisk förvaltning	SBC	- 2002-12-31
Elavtal	Vattenfall	Löpande
Vatten	Kommunen	Löpande
Fjärrvärme	Vattenfall	Löpande
Städavtal	EMJ Städ o Golvvård	- 2001-12-31
Bevakningsavtal	SSHV	- 2001-06-30
Parkeringsavtal	Länsparkering	- 2002-02-28
Kabel TV	Com Hem	Löpande
Sophämtning	SRV	Löpande
Hissavtal	Uni Lift	Löpande
Garageportar	Una Portar	Löpande
Inkassoavtal	SBC	Löpande
Jouravtal	SLB/Falkens Larmcentral	Löpande

Ekonomigruppen

Ekonomigruppen har under 2000 omsatt en del av föreningens lån till fortsatt fördelaktiga räntor. Ekonomigruppen har spridit de kommande förfallodagar då lånen skall sättas om. Exempel på detta är att ekonomigruppen omsatt ca 5.6 + 6 miljoner kronor på 3 respektive 5 år till en ränta på 5,81 % och 5.95% vilket fortfarande är mycket fördelaktiga placeringar.

Ekonomigruppen tecknade ett inkassoavtal med SBC år 1999 och det har slagit väl ut år 2000. Betalningsmoralen har blivit bättre, vilket gynnar alla medlemmar.

Ekonomigruppen har tillsammans med avtalsgruppen tecknat ett treårsavtal med SBC om ekonomisk förvaltning.

Föreningens investeringar avseende renoveringar och reparationer under 1999 resulterade i en skattereduktion till Brf Väduren med drygt 1.3 miljoner kronor. Beloppet betalades ut under 2000.

Balanslikviditeten uppgick till	2,7	(2,3)
Soliditeten ökade till	22.0%	(22%)

Gruppen riktar ett stort tack till SE Banken och Handelsbanken för hjälp med föreningens placeringar. Vi tackar även SBC för hjälp med den löpande bokföringen samt fram-tagande av boksluttet.

Mark

Den långsiktiga planeringen av föreningens mark fortsatte på inslagen linje under verksamhetsåret. Öppna landskap, trivsel, prunkande växtlighet och säkerhet för alla boende är parollen för markgruppens insatser.

Under året har det mest handlat om planering av den yttre miljön efter fasadrenoveringen. En del träd som planterades intill husen för mer än trettio år sedan har fått ge vika för ny växtlighet. En del av de taggiga buskage som var populära att plantera på 60 och 70-talet byts ut mot nya planteringsidéer.

Fritid

Vädurens dag var som vanligt den stora händelsen under året. Caféverksamheten, den årliga gårdsindelade kräftskivan och bouletävlingarna är andra aktiviteter som hållits under verksamhetsåret.

Första året på detta millenium var året som föreningen startade ett samarbete med Brandbergens hyresgästförening och en del andra organisationer.

Fritidsgruppen var delaktig i en hel del aktiviteter såsom valborgs och midsommarfirande plus en rad dansaftnar vid dansbanan intill Brandbergsbadet.

Under hösten planerades fortsatt samarbete och förhoppningarna är att fler engagerar sig och deltar i aktiviteterna.





Bredband 2000

Det är mycket som har hänt på bredbandmarknaden under år 2000 och det har varit otroligt intressant och utmanande att följa med i svängarna.

Bredbandsbolaget, som egentligen startade satsningen på höghastighets multimedia nät i svenska hushåll, har råkat ut för lönsamhetsproblem och har därför infört ett stopp för nya avtal till dess att man utför installation enligt

befintliga avtal. Man försöker samtidigt hitta tjänster som man kan ta betalt för och på så sätt komma åt problemet. Under senaste tiden har man fått kritik för att kabeln man installerar inte kommer att klara framtidens behov och medför framtida nyinstallationer samt att man har placerat uttagen på opraktiska ställen såsom ovanför entredörren.

ComHem har fått kritik för att marknadsföra och sälja en tjänst som de inte kunde leverera och dessutom inte enligt de kriterier som Post och Telestyrelsen har satt för bredband.

Det är givetvis tråkigt att företagen hamnar i sådana bekymmer, men å andra sidan ett facit på att man i föreningen dragit upp riktlinjer och arbetsmetodik som bygger på långsiktighet och eftertänksamhet. Det vore annars naturligt att välja någon av dessa två då Bredbandsbolaget erbjöd att utföra installationen kostnadsfritt och ComHem anlitas idag för kabeltv.

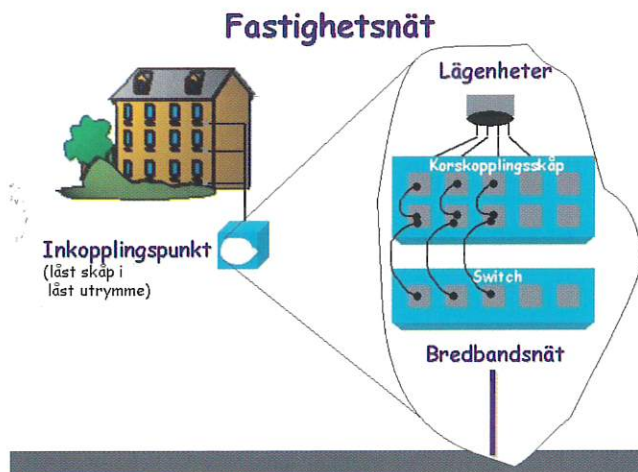
Fastighetsnät

Det pågår en förberedelse av förfrågningsunderlag till entreprenörer om fastighetsnät, därefter om stämman så beslutar en upphandling av detta nät.

I detta ingår framtagning av ritningar, inventering av befintlig kanalisering, kompatibilitetskontroll med övriga näten (drift, kabeltv osv.), samt en specifikation av önskemål.

En ekonomisk kalkyl av fastighetsnät med passiva och aktiva komponenter uppdelat var och en för sig.

Allt detta i enlighet med medlemmarnas önskemål som de lämnat via "bredbandsenkäten".



Framtiden

Planeringen av Väduren's hemsida är i full gång och vi hoppas att kommunikationen mellan förvaltning, medlem och styrelse skall öka och bli bättre så att man snabbare kan delge information och samtidigt få ett snabbt gensvar. Styrelsen ambitioner är att färdigställa delar av ett mindre IT-system i slutet av sommaren 2001, därför hoppas vi att år 2001 kommer att visa frukter av vårt hårda arbete med IT-frågor, bredband såväl som andra frågor.

Teknikgruppen

Teknikgruppens arbetsuppgifter är bland annat att med hjälp av konsulter för föreningens räkning handla upp olika underhålls och reparationsarbeten.

Planerat underhåll

Årets stora arbeten var de sista renoveringsetapperna i det planerade underhållet av garage och hissar som slutfördes under året.

Båda dessa renoveringar var så kallade optionsavtal. Det innebär att föreningen tecknar ett avtal och om parterna är nöjda med utfallet tecknas ett nytt etappavtal, som indexjusteras.

Hissrenoveringen var uppdelad på tre etapper. De sista 10 av föreningens 25 hissar färdigställdes under år 2000.

Under årets sista månader upphandlades och påbörjades trapphusmålning som även den är en så kallad optionsentreprenad. Den kommer att utföras enligt samma etappindelning som fasad-arbetena.

Reparationer

Teknikgruppen är styrelsens högra hand när det gäller att verkställa de tekniska uppdragen i föreningen med hjälp av rätt entreprenör när något behöver åtgärdas i föreningens 29 fastigheter. Som framgår av not 2 "rörelsens kostnader reparationer" i årsbokslutet, finns det 28 upptagna reparationsposter.

Under höstens budgetarbete räknas det fram och med ledning av tidigare års utfall budgeteras en uppskattad kostnad för kommande års reparationer.

De för året största utgiftsposterna var, ventilation, lås, elinstallationer, gård och garage/bilplatser.

Jourgruppen

Under 2000 har jourutryckningarna minskat i jämförelse med 1999.

Tack vare att föreningen drivit denna verksamhet i egen regi har en peng sparats åt föreningen.

De jourinsatser som genomförts har varit allt från avloppsstopp, akut vattenläckage, krossade portutor, störningar såsom fester med hög musik och lägenhetsbråk.

Joursamarbetet med vaktbolaget SSHV (Svensk Schäferhundvakt Vaktarna AB) har varit mycket bra.





Fasadgruppen

Fasadarbetet etapp 1 startade under maj månad allt enligt de avtal som styrelsen upprättat med entreprenör Opus AB. Och i enlighet med stämmobeslut den 16 november 1999.

Fasaderna tvättades och målades takfot likaså, fönstren justerades och målades och försågs med nya tätninglistor. Balkongräcken byttes mot nya, balkongplattorna åtgärdades och målades. Arbetet har genomförts enligt avtal, gällande bestämmelser och tidplan och följts upp med noggrann kontroll.

Inga större problem har förevarit men fönsterarbetet har inte genomförts fullt ut enligt tidplan så att fönstren i hus 3, 15, 18 kommer att genomföras våren 2001.

Ett mindre antal lägenheter där kontakt med lägenhetsinnehavaren inte kunnat etableras kommer också att åtgärdas under 2001

Inga ekonomiska problem har uppstått allt har fungerat enligt avtal.

Naturligtvis har dessa mycket omfattande arbeten inneburit störningar det är oundvikligt, när man genomför ett så omfattande arbete men vi i styrelsen har kunnat notera en stor tolerans från våra boende i detta avseende och det är vi mycket tacksamma för.

De klagomål som inkommit under byggtiden har åtgärdats. På senare tid har inga klagomål ang. fasader eller fönster inkommit varför vi i styrelsen utgår ifrån att förhoppningsvis alla är nöjda med de utförda arbetet. Men om något fel eller någon brist föreligger så skall anmälan göras till förvaltningen omgående.

Vi har under senare delen av året som ett tillägg till befintligt entreprenadavtal upphandlat målning av entréhallar och trapphus. Detta arbete startas efter årsskiftet 2001.

Husen i etapp 1 ser efter renoveringen mycket tilltalande ut lägenheterna ökar i värde men det viktigaste är att vi tror att trivseln ökar det är trevligare att komma hem till och att bo i ett snyggt och fräscht kvarter tror vi.



Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsen för Brf Vädurens bostadsrättsförening en HSB förening i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2000.

Föreningen/ Organisation

Moderförening är HSB Stockholm. Vår bostadsrättsförening har nummer 163.

Bostadsrättsföreningen 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 2:56-59 i Brandbergen, Haninge kommun. Bostadsrättsföreningen färdigställdes åren 1970- 72 och omfattar 901 lägenheter om tillsammans 63 521 kvm bostadsyta. Den totala lokalytan uppgår till 2 888 kvm. Hela tomtarealen är 87 272 kvm. Årsavgiften uppgår till 596 kr/kvm/år.

Vi har 7 höghus med 25 portar och 22 låghus med 69 portar.

Vår lägenhetsfördelning är:

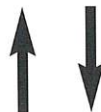
1 r o kokskåp	17 st
2 r o kokskåp	19 st
2 r o kokvrå	102 st
1 r o kök	45 st
2 r o kök	234 st
3 r o kök	421 st
4 r o kök	63 st

Väduren äger och förvaltar också 3 garage med 268 varmplatser och 273 kallplatser.

Det finns också 400 p-platser. 4st lägenheter fanns i föreningens ägo per den 00-12-31. Styrelsens expedition finns på Vädurens Gata 229 1tr ned.

Organisation/arbetsgrupper

Styrelsen



Arbetsgrupper

Ekonomi – Teknik – Avtal – Fasad - Mark, miljö- Fritid – Jouren - IT



Förvaltning

SBC har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska, drift och underhåll samt tekniska förvaltning.

Pangea markentreprenad har skött Vädurens mark.

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning har skett under 2000.

Personal

Ersättning till styrelsen m.m.

Styrelsen har under år 2000 erhållit:-292.800:- kronor jämfört med 290.800:- kronor 1999.

Dessutom har 18.000:- kronor utbetalats till föreningens internrevisor.

Styrelsen har även betalat ut 80.051:- kronor för förlorad arbetsförtjänst.

Utbildning

Under det gångna året har de flesta ledamöterna och suppleanter varit på styrelseutbildning.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2000 i Brandbergensskolan.

Styrelsen har haft 14 protokollförda styrelsesammanträden. Arbetsgrupperna har i genomsnitt haft ett möte per månad.

Överlåtelse

Föreningen har under år 2000 godkänt 95 st lägenhetsöverlåtelse.

Bostadsrättslägenheter tillhörande Brf Väduren

Oxens gata 259	lägenhetsnummer 66
Vattumannens Gata 131	lägenhetsnummer 662
Fiskarnas Gata 155	lägenhetsnummer 545
Vädurens Gata 222	lägenhetsnummer 459



Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



BOKSLUT OCH NOTER

2000 års redovisning är EU-anpassad



HSB's Brf Väduren

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter, hyror m m	Not 1	40 426 901	40 397 354
Övriga rörelseintäkter		<u>906 446</u>	<u>855 392</u>
		41 333 347	41 252 746

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel	Not 2	-4 459 439	-4 452 969
Reparationer		-1 383 097	-1 251 824
Taxebundna kostnader		-11 074 730	-10 973 119
Övriga driftskostnader		-602 775	-589 812
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-2 612 374	-2 351 359
Personalkostnader		<u>-497 928</u>	<u>-531 462</u>
		-20 630 343	-20 150 545

AVSKRIVNINGAR AV
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader	Not 3	-3 180 228	-4 181 390
Maskiner och inventarier	Not 6	-11 000	-19 405
Särskilda fordringar		-	<u>-531 458</u>
		<u>-3 191 228</u>	<u>-4 732 252</u>

POSTER AV ENGÅNGSKARAKTÄR
Återbäringsmedel från SPP

119 768

RÖRELSERESULTAT

17 631 544 **16 369 949**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		674 159	462 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 358 714	-4 631 644
Räntebidrag		<u>3 038</u>	<u>53 258</u>
		-3 681 516	-4 115 422

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER
OCH SKATT**13 950 027** **12 254 527**

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 10	-12 050 000	-10 150 000
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
		-12 300 000	-10 400 000

SKATT

Fastighetsskatt		<u>-1 654 520</u>	<u>-1 831 990</u>
		-1 654 520	-1 831 990

ÅRETS RESULTAT

-4 493 **22 537**



HSB's Brf Väduren

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Hyresrätter

Not 4

2000

1999

5 700

5 700

5 7005 700

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 5

76 612 110

78 690 623

Maskiner och inventarier

Not 6

11 07122 07176 623 18078 712 694

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats

200

200

Insats SBC

10 000

10 000

Insats HSB

500

500

Långfristiga värdepappersinnehav

Not 7

3 500-14 20010 700

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

76 643 080

78 729 094

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- hyres- och kundfordringar

399 529

275 670

Skattefordringar

1 409 374

Övriga fordringar

225 785

119 901

Förutbetalda kostnader

1 133 174

1 600 217

Upplupna intäkter

23 488115 1031 781 9773 520 265

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Not 8

Kortfristiga placeringar

2 960 6394 000 6052 960 6394 000 605

KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL

Kassa, postgiro och bank

10 356 689

8 065 287

SBC klientmedel i SHB

4 279 4367 977 02814 636 12516 042 315

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

19 378 741

23 563 184

SUMMA TILLGÅNGAR

96 021 822

102 292 278

**EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR
OCH SKULDER****EGET KAPITAL**
Bundet eget kapital
Inbetalda insatser

Not 9

2000**1999**4 763 400**4 763 400**4 763 400**4 763 400****Fritt eget kapital**
Dispositionsfond
Årets resultat

2 943 982

-4 493**2 939 490**

2 921 446

22 537**2 943 982****SUMMA EGET KAPITAL****7 702 890****7 707 382****AVSÄTTNINGAR**

Not 10

Föreningens reparationsfond
Medlemmarnas reparationsfond

11 543 198

1 798 927**13 342 124**

13 569 170

1 795 270**15 364 441****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 11

67 922 505**67 922 505**68 965 365**68 965 365****KORTFRISTIGA SKULDER**Kortfristig del av långfristig skuld
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga kortfristiga skulder
Upplupna kostnader
Upplupna utgiftsräntor
Förutbetalda avgifter och hyror

1 036 172

1 565 374

46 006

2 137 726

93 844

406 365

1 768 816**7 054 303**

4 726 247

2 034 499

73 800

461 306

1 907 059**10 255 091****SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****96 021 822****102 292 278****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar:
Ansvarsförbindelser

87 326 200

Inga

87 326 200

Inga

**HSB's Brf Väduren****Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

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

	2000	1999
Byggnad	2%	2%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Tvättstuga		50%
Hissanläggning	5%	
Markanläggning	5%	5%
Markinventarier (parkbelysning, nya p-platser)	20%	20%
Inventarier	10%	10%

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2000	1999
NOT 1		
ÅRSAVGIFTER, HYROR MM		
Årsavgifter	37 929 237	37 932 960
Hyror	2 475 094	2 427 614
Övrigt	<u>22 570</u>	<u>36 781</u>
	40 426 901	40 397 354

NOT 2**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetsskötsel och städning	617 508	593 748
Fastighetsskötsel entreprenad	123 907	39 562
Fastighetsskötsel enligt beställning	937 128	937 128
Fastighetsskötsel gård entreprenad	369 647	541 149
Fastighetsskötsel gård beställning	974 089	980 518
Städning entreprenad	100 890	8 251
Städning enligt beställning	273 980	281 435
Mattvätt	13 756	
Hissbesiktning	235 743	259 200
Bevakning	16 217	17 804
Störningsjour och larm	236 352	289 706
Parkeringsbevakning		178
Kostnader gemensam gård	19 995	29 662
Serviceavtal	33 780	76 482
Hiss	502 901	394 688
Ventilation	<u>3 547</u>	<u>3 459</u>
Förbrukningsmateriel	4 459 439	4 452 969



	2000	1999
Reparationer		
Byggnad	24 852	4 748
Hyseslägenheter		27 665
Gemensamma utrymmen	6 303	4 450
Tvättstuga	43 081	9 876
Soprum/sophus	2 741	
Soprum	919	
Vind		168 938
Källare	5 125	
Bastu	9 831	1 784
Portar	38 012	1 603
Lås	144 822	114 853
VVS	49 129	58 007
Undercentraler		10 081
Ventilation	308 220	69 454
Elinstallationer	126 502	65 313
Hiss	34 979	47 595
Tak	2 488	1 155
Fasad	3 063	
Fönster	100 357	77 572
Balkonger	6 713	5 478
Gård	185 624	
Kompost		10 330
Garage/bilplatser	139 475	18 974
Konsult	59 917	254 898
Skador	81 970	112 383
Försäkringsskador	7 200	32 488
Skadegörelse		-2 115
Övrigt	1 775	156 294
	1 383 097	1 251 824
Periodiskt underhåll		
Byggnad		96 250
Tvättstuga	22 705	
Installationer		5 233 979
Elinstallationer	277 500	
Hiss	1 088 873	771 445
Tak	15 720	
Fasad	9 866 533	1 437
Mark	158 767	
Garage/bilplatser	259 625	
Garage	2 386 250	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-14 075 973	-6 103 111
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	3 671 351	2 819 167
Värmekostnader	4 860 323	5 634 755
Vattenkostnader	1 462 968	1 380 579
Sophämtning	1 017 123	955 113
Grovsopor	62 965	183 506
	11 074 730	10 973 119



	2000	1999
Övriga driftskostnader		
Försäkring	321 849	289 008
Försäkringsersättning		3 200
Avgäld HSB		97 500
Sponsring	49 570	32 000
Kabel-TV	231 356	168 104
	602 775	589 812
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	750	
Kontorsmateriel	32 979	56 364
Trycksaker	1 026	
Medlemsinformation	167 014	234 855
Telekommunikation		2 244
Telefon	11 520	22 262
Mobiltelefon	58 129	37 272
Fax	1 537	528
Postbefordran	2 391	3 167
Juridiska åtgärder	44 507	31 456
Inkasso/betalningsföreläggande	48 581	21 146
Lagsökning	4 001	
Avhysning	-14 407	
Hysesförluster		933
Revisionsarvode (extern revisor)	11 250	11 250
Styrelseomkostnader	89 225	74 381
Kostnader för stämma	1 650	2 900
Kommittékostnader	29 259	21 113
Fritid (ute)	3 146	8 184
Vädurens dag	74 418	112 470
Trivselkostnader (inne)	20 297	20 420
Studieverksamhet	1 400	1 400
Föreningsverksamhet	-2 546	35 900
Förvaltningsarvode	518 748	439 992
Arvode SBC övrigt	19 845	34 239
Teknisk förvaltning	1 052 148	748 752
Teknisk förvaltning enligt beställning		87 444
Juridik	59	5 325
Administration	114 275	46 072
Kopiering	1 893	830
Korttidsinventarier	30 214	32 770
Leasing kontorsmaskiner	52 559	43 955
Konsultarvode	16 281	
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	4 419	604
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	174 625	175 031
Avgift till organisationer	15 460	15 460
Övriga driftskostnader	25 723	22 641
	2 612 374	2 351 359



	2000	1999
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	292 800	290 980
Förlorad arbetsförtjänst	60 267	80 051
Internrevisor	18 000	18 000
Övriga arvoden	8 401	1 800
Bilersättningar	1 835	3 740
Sociala kostnader	110 756	118 092
Övriga personalkostnader	<u>5 870</u>	<u>18 799</u>
	497 928	531 462
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	20 630 343	20 150 545
NOT 3		
AVSKRIVNING BYGGNADER		
Byggnad schablon	1 625 000	1 625 001
Fastighetsförbättringar	1 209 000	1 209 997
Tvättstuga	43 104	1 138 271
Hissanläggning	95 000	
Markanläggning	59 000	58 996
Markinventarier	<u>149 124</u>	<u>149 125</u>
	3 180 228	4 181 390
NOT 4		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter och lokaler	5 700	5 700
NOT 5		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	107 412 968	105 809 221
Nyanskaffningar	<u>1 101 715</u>	<u>1 603 747</u>
Utgående anskaffningsvärde	108 514 682	107 412 968
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-28 722 345	-24 540 955
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-3 180 228</u>	<u>-4 181 390</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-31 902 573	-28 722 345
Planenligt restvärde vid årets slut	76 612 110	78 690 623
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 671 000	7 671 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 656 000	112 150 000
Taxeringsvärde mark	<u>56 716 000</u>	<u>31 400 000</u>
	229 372 000	143 550 000

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	221 000 000	130 900 000
Lokaler	8 372 000	12 650 000

NOT 6**MASKINER OCH INVENTARIER****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	377 292	349 767
Nyanskaffningar	-	27 525
Utgående anskaffningsvärde	<u>377 292</u>	<u>377 292</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-355 222	-335 817
Årets avskrivningar enligt plan	-11 000	-19 405
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-366 222</u>	<u>-355 222</u>

Planenligt restvärde vid årets slut**11 071** **22 071****NOT 7****LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Andelar i Folkets Hus Haninge 30 st	3 000
Andelar i Folkets Hus Brandbergen 5 st	500
Summa långfristiga värdepapper	<u>3 500</u>

NOT 8**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Marknads värde 00-12-31	Bokfört värde 2000	Bokfört värde 1999
Handelsbanken Luxränta	832 952	801 230	792 876
S-E Banken Avkastningsfond	373 108	353 598	353 598
S-E Banken Nollkupongare		1 048 320	
S-E Banken Lux Flexible Bond Fund	215 622	204 371	204 371
Vasakronan AB Obligation (ränta 6%)	<u>1 649 659</u>	<u>1 601 440</u>	<u>1 601 440</u>
	3 071 341	2 960 639	4 000 605

**NOT 9
EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**
Inbetalda insatser**2000**
4 763 400
4 763 400Enligt
stämmans
beslut**1999**
4 763 400
4 763 400**Fritt eget kapital**
Dispositionsfond
Årets resultat2 943 982
-4 493
2 939 49022 537
-22 5372 921 446
22 537
2 943 982**Summa eget kapital****7 702 890****7 707 382****NOT 10
AVSÄTTNINGAR****Föreningens reparationsfond**Vid årets början
Årets avsättning
Extra avsättning
Ianspråkstagande
Vid årets slut**2000**13 569 170
2 900 000
9 150 000
-14 075 973
11 543 198**1999**9 523 117
2 900 000
7 250 000
-6 103 111
13 569 170**Medlemmarnas reparationsfond**Vid årets början
Årets avsättning
Ianspråkstagande
Vid årets slut1 795 270
250 000
-246 344
1 798 9271 730 670
250 000
-185 399
1 795 270



NOT 11

SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Räntesats 2000	Belopp 2000	Belopp 1999	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek			60 700	
Stadshypotek			30 636	
Stadshypotek	5,81%	1 960 800	1 981 440	2005-10-30
Stadshypotek			5 094 144	
Stadshypotek			6 947 500	
Stadshypotek	4,48%	6 877 500		2004-01-30
Handelsbanken Hypotek			4 056 954	
SBAB	9,03%	11 785	13 438	2001-06-16
SBAB	9,03%	8 140	9 287	2001-06-16
SBAB	9,03%	29 256	33 347	2001-06-16
SBAB	9,03%	26 999	30 784	2001-06-16
SBAB	9,18%	20 154	22 978	2001-06-15
SBAB	9,18%	29 603	33 728	2001-06-15
SBAB	9,18%	41 129	46 876	2001-06-15
S-E Banken Bolån			760 050	
S-E Banken Bolån			1 783 385	
S-E Banken Bolån	6,53%	2 359 334		2003-12-28
S-E Banken Bolån	7,00%	8 325 000	8 505 000	2002-04-28
HSB Bank			2 377 154	
Nordbanken	5,42%	6 095 674	-	2003-08-20
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		25 785 374	31 787 401	
S-E Banken Bolån	5,16%	7 760 000	7 920 000	2006-06-28
S-E Banken Bolån	5,28%	9 700 000	9 900 000	2007-06-28
Stadshypotek	5,75%	5 573 635		2008-12-30
S-E Banken Bolån	5,53%	6 272 990	6 402 330	2009-06-28
Stadshypotek	5,90%	13 866 678	14 007 814	2014-03-01
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		43 173 303	38 230 144	
Summa skulder till kreditinstitut		68 958 677	70 017 545	
Avgår kortfristig del		-1 036 172	-1 052 180	
		67 922 505	68 965 365	



Årets disposition

Till föreningsstämmans förfogande står enligt föreningens balansräkning 2.943.983:- kronor ur vilket årets underskott 4. 493:- kronor skall dras.

Styrelsen föreslår att årets underskott på 4.493:- kronor tas ur dispositonsfonden.
Återstår 2.939.490:- kronor i dispositonsfonden.

Stockholm den 2001-04-18

HSB:s Brf Väduren i Stockholm

Stephan Sundling
Styrelsens ordförande

Monica Olofsson

Åke Ydhage

Yvonne Nordström

Mehmet Coksürer

Mehmet Keskin

Bo Widerdal

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 april 2001

Robert Berglund
Föreningsvald revisor

Lars-Göran Pettersson
Bo Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Org.nr 712 400 - 2192

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för räkenskapsåret 2000-01-01 – 2000-12-31. 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 revisionsred 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 redovisningsred 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.

Stockholm den 21 /4 2001

Robert Berglund
Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

Styrelsen i sin helhet 2000



Stephan Sundling
Styrelsens ordförande



Monica Olofsson
Styrelsens vice ordförande



Åke Ydhage
Styrelseledamot

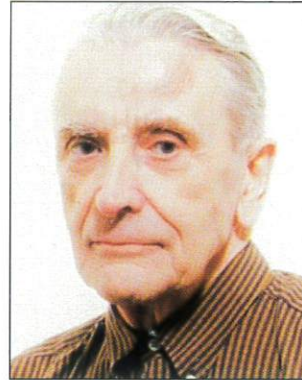


Yvonne Nordström
Styrelseledamot

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



Mehmet Coksürer
Styrelseledamot



John Nordqvist
Styrelseledamot



Piotr Kundu
Suppleant



Mehmet Keskin
Styrelseledamot

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



Bostadsrättsföreningen VÄDUREN
136 63 HANINGE
Besöksadress: Vädurens gata 229, sv
Tel 08-741 19 60, Fax 08-741 19 61