

**Årsredovisning för
HSB Brf Väduren i Haninge
712400-2192
1 januari - 31 december 2016**

J

Föreningen

Styrelsen för HSB:s Brf Väduren i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2016.

Verksamhetsidé och mål

Brf Väduren's 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 driftskostnaderna 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 men i stort följa föreningens underhållsplan.

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 913 lägenheter om tillsammans 64 073 kvm bostadsyta, fördelat på 7 höghus med 25 trapphus och 22 låghus med 69 trapphus.

Lägenhetsfördelningen är:

1 r o kök/kokvrå	71 st
2 r o Kök/kokvrå	355 st
3 r o kök	424 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 3 555 kvm. Väduren äger och förvaltar också 3 garage med 341 varmplatser och 269 kallplatser.

Det finns 333 p-platser samt 38 handikapp-platser inom föreningens markområde. Föreningen hyr även ut 10 antennplatser för privat och kommersiellt bruk.

Medlemmar

Föreningen hade 1091 medlemmar vid utgången av 2016.

100 stycken lägenhetsöverlåtelser har skett under 2016.

Grillfest

Under 2016 hölls en grillfest i augusti.

Vädureninfo

Väduren-info utkom med tre nummer under 2016.

Avgiftshöjning

Avgiften har under 2016 varit oförändrad och en höjning utfördes per 2017-01-01 med 3 procent.

Styrelse & förtroendevalda

Föreningens styrelse 2016-01-01 – 2016-06-02

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 Hans Hagenius, Ingrid Schell, Anna Zelenina samt Ersin Coksurer, två i förening.

Föreningens styrelse 2016-06-02 – 2016-12-31

Ingrid Schell	Styrelseordförande
Thomas Witt	Styrelseledamot
Henry Fischer	Styrelseledamot
Annelie Johansson	Styrelseledamot
Anette Fahlén	Styrelseledamot
Tahir Akan	Styrelseledamot
Ersin Coksurer	Styrelseledamot
Emre Celebi	Styrelseledamot
Jessica Nenzén	Styrelseledamot
Andreas Tollefors Bristam	Styrelseledamot utsedd av HSB (tillträde 7/9 2016)

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Ingrid Schell, Tahir Akan, Thomas Witt samt Jessica Nenzén, två i förening.



Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni, inga motioner fanns att behandla men ändring av föreningens stadgar togs för andra stämman i rad.

Styrelsen har under 2016 hållit 20 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten. Härutöver har styrelsen eller representanter från 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 BoRevison i Sverige AB, Jörgen Götehed.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman den 2 juni 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, och tog ändringen togs för andra gången på stämman den 2 juni 2016.



Inre & yttre åtgärder

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2008-2009	Installation och driftsättning av passersystem till portar, barnvagns- och cykelrum, garage, el-centraler, undercentraler, vinds- luckor 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 kryppgrunder
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 sopnedkast i trapphus
2014	Fasadtvätt större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
2014	Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
2014	Byte av namn- och informationstavlor i trapphus
2014	Stampsplning avloppsstammar från lägenheter
2014	Färdigställande av övernattningsrum för medlemmar
2015	Byte belysning på gårdar och parkering
2015-2017	Förstudie för installation av värmepumpsanläggning (bergvärme), upphandling och införande av värmepumpsanläggning.

Händelser under år 2016

Kulvertör, värme och vatten

Efter att ett av höghusen på Oxens gata hade ett stort läckage på röret som är förlagt i kulverten mellan husen så beslutade styrelsen att byta de rören i de kulvertar som potentiellt skulle kunna leda till ett liknande scenario igen.

Bergvärme

Besluten och arbeten med införande av värmepumpsanläggning har pågått under hela 2016 och projektet ska vara klart och besiktat 2017-05-31. Det har på sina håll blivit förseningar som ingen kunnat förutse men en del förändringar har även blivit till det bättre inom projektet.

Markåtgärder

Styrelsen har arbetat fram ritningar på de förändringar man ska göra och även utfört en upphandling. Av olika anledningar har man valt att göra om upphandlingsformen och därmed även en del underlag och man planerar att handla upp detta under sommaren.

Nybyggnation av lägenheter

Styrelsen fortsätter att inventera och hitta nya ytor som lämpas för lägenheter och med de 4 lägenheter som såldes i början av 2017 gjorde föreningen en bra vinst i förhållande till nedlagd kostnad.

Upphandling byte av portar

Man har under året upphandlat ett byte av portar i höghusen men valt att skjuta bytet på framtiden. Anledningen till detta är att inom några år kommer man att behöva byta ut det befintliga passersystemet och detta vill man göra samtidigt.

Upphandling renovering fönster

En upphandling att renovera fönster utifrån tidigare enkäten och kompletterande besiktningen har resulterat i att man valt att skjuta på denna renovering. En stor anledning till detta är att det blev en stor kostnad för att renovera befintliga fönster och att den kostnaden istället med fördel läggs på ett framtida fönsterbyte.

Upphandling byte galler källarförråd

En upphandling att byta galler i källarförråden har genomförts men beslut att skjuta på investeringen har tagits.

Ladduttag för bil i garage

Med en växande trend gällande hybrid och elbilar så har styrelsen sett över möjligheten att installera ladduttag i G5. Man kommer att fortsätta detta arbete med bland annat enkäter till alla boende.

Modernisering hissar

Upphandling av modernisering av hissar har påbörjats och moderniseringen kommer att påbörjas 2017 och sträcka sig till 2018.

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. Gällande den dagliga återvinningen så har företaget FTI ställt upp containrar på fyra ställen för allt som är återvinningsbart.

Större planerade underhåll och investeringar 2017-2021 enligt plan

Bergvärme - 2015-2017

Förstudie, upphandling och införande av värmepumpsanläggning (bergvärme).

Markåterställning - 2017-2018

Förändring av gårdarna samt återställning av mark efter bergvärme.

Höghustak - 2016-2017

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

Modernisering hissar - 2017-2018

Upphandling och modernisering av föreningens 25 hissar.

Målning cykel- och barnvagnsrum - 2017

Målning av cykel- och barnvagnsrum.

Målning garagetak G4 och G5 - 2017

Målning av garagens plåttak.

Byte samlingsledningar avlopp låghus - 2017

Byte av de samlingsledningar avseende avlopp som är förlagda under låghusen i kulvert.

OVK höghus - 2017

Kanalrensning och OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i höghusen.

OVK låghus - 2018

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i höghusen.

Färgning av fasader/garage - 2019

Färgning av fasader låghus och garage.

Byte LED armaturer trapphus - 2020

Byte av samtliga LED armaturer i entréer och våningsplan.

Färgning fasader, plåt och takpapp - 2020

Färgning av fasader på höghusen, byte av bandtäckt plåt på taksidorna och byte av takpapp.

Målning balkongplatta - 2020

Målning av föreningens samtliga balkongplattor.

Målning trapphus - 2020

Målning av föreningens trapphus och entréer.

OVK höghus - 2020

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i höghusen.

OVK låghus - 2021

Kanalrensning och OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i höghusen.

Byte maskinpark tvättstugor - 2021

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.

Under året har priset varit:

	2016	2015	2014	
mars - april	1,21	1,39	1,40	kr/kwh
juli-augusti	1,37	1,05	1,21	kr/kwh
sept - nov	1,06	1,05	1,21	kr/kwh
dec - feb	1,09	1,05	1,21	kr/kwh

Ekonomi

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare stabil och med den avgiftshöjning som gäller från 2017-01-01 säkrar man kommande underhåll.

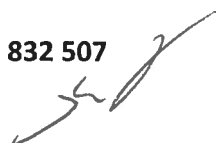
Föreningen har en relativt låg belåning 274 MKR i förhållande till fastighetens taxeringsvärde på 569 MKR. Ekonomigruppen ser löpande över föreningens lån och har bundit om lån till förmånlig ränta.

Föreslagen avsättning till yttre fond är anpassad till föreningens underhållsplan.

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Summa intäkter i tkr	52 939	52 874	53 142	51 787
Balansomslutning i tkr	386 735	367 313	355 049	328 180
Fond för yttre underhåll i tkr	14 644	15 480	15 544	14 947
Värme/el/sop/vatten per tot kvm kr	275	265	256	263
Räntekostnad per tot kvm kr	101	108	119	116
Lån per tot kvm kr	4 003	3 730	3 619	3 219

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Uppskriv. fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 795 100	7 404 300	15 480 375	92 006 000	-18 533 355	101 152 419
Avsättning yttre fond			1 000 000		-1 000 000	
Uttag ur yttre fond			-1 836 434		1 836 434	
Årets resultat					680 087	680 087
Belopp vid årets utgång	4 795 100	7 404 300	14 643 941	92 006 000	-17 016 834	101 832 507



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-17 696 921 kr
Årets resultat	680 087 kr
	-17 016 834 kr

disponeras så:

reservering till yttre fond	1 000 000 kr
att av yttre fond ianspråktas	-1 778 309 kr
att i ny räkning överföres	-16 238 525 kr
	-17 016 834 kr

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Årsavgifter		44 372 999	44 322 236
Hysesintäkter	2	4 891 271	4 722 295
Övriga intäkter	3	3 675 175	3 830 024
		52 939 445	52 874 555
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-31 499 679	-30 502 719
Löpande reparationer		-1 683 075	-1 602 908
Planerat underhåll	5	-1 778 309	-1 836 434
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-1 396 612	-1 225 943
Administrationskostnader	7	-637 763	-637 201
Styrelsearbete och revision	8	-1 304 778	-1 415 373
Avskrivningar anläggningstillgångar	9	-7 086 120	-6 198 654
		-45 386 336	-43 419 232
Rörelseresultat		7 553 109	9 455 323
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23 676	48 782
Räntekostnader		-6 896 698	-7 421 637
		-6 873 022	-7 372 855
Resultat efter finansiella poster		680 087	2 082 468
Årets resultat		680 087	2 082 468

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

328 473 330

275 210 666

Pågående byggnation

10

53 916 718

79 807 033

382 390 048

355 017 699

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

4 000

4 000

Summa anläggningstillgångar

382 394 048

355 021 699

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

34 312

Övriga kortfristiga fordringar

136 463

201 687

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

1 940 302

1 924 055

2 076 765

2 160 054

Kassa och bank

Kassa och bank

2 264 584

10 131 050

Summa omsättningstillgångar

4 341 349

12 291 104

SUMMA TILLGÅNGAR

386 735 397

367 312 803

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 795 100	4 795 100
Upplåtelseavgifter		7 404 300	7 404 300
Underhållsfond		14 643 941	15 480 375
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
		118 849 341	119 685 775
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-17 696 921	-20 615 823
Årets resultat		680 087	2 082 468
		-17 016 834	-18 533 355
Summa eget kapital		101 832 507	101 152 420
Avsättningar			
Medlemmarnas reparationsfond	12	459 144	478 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	272 512 880	253 159 204
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 745 198	2 676 275
Skulder till kreditinstitut	13	2 151 324	2 731 324
Skatteskulder		138 715	74 598
Övriga skulder		184 214	174 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	5 711 415	6 866 104
Summa kortfristiga skulder		11 930 866	12 522 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 735 397	367 312 803

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		680 087	2 082 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 086 120	6 198 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 766 207	8 281 122
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		83 290	926 330
Förändring av medlemmarnas reparationsfond		-19 644	-3 889
Förändring av kortfristiga skulder		-591 525	-45 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 238 328	9 249 301
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 458 470	-15 903 056
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	2 676 000
Förändring av långfristiga skulder		19 353 676	7 468 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 353 676	10 144 676
Årets kassaflöde		-7 866 466	3 490 921
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 131 050	6 640 129
Likvida medel vid årets slut		2 264 584	10 131 050

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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 återstående avskrivningstider uttryckt i år har tillämpas sedan komponentindelningen gjordes:

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

Komponentindelning

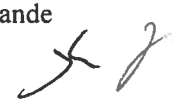
Materiella anläggningstillgångar delas upp i komponenter när komponenterna avses vara betydande eller har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Underhållsfond

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal för värme/el/sopor/vatten, räntekostnad samt lån har beräknats som årets kostnad i förhållande till föreningens totalyta 68 610 kvm.



Not 2 Hyresintäkter

	2016	2015
Lokaler och antenner	1 276 851	1 243 804
Parkeringsplatser	937 450	969 670
Garage	2 676 970	2 508 820
	4 891 271	4 722 294

Not 3 Övriga intäkter

	2016	2015
Pant- och överlåtelseavgifter	210 320	255 651
Bredband	1 012 668	1 009 810
Elavräkningsintäkter	2 378 061	2 518 130
Övriga intäkter (gästlägenhet, festlokal, cykelbur mm)	74 125	46 433
	3 675 174	3 830 024

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsel	5 211 030	4 865 792
Uppvärmning	9 257 159	8 932 478
Vatten och avlopp	2 638 945	2 503 104
Sophämtning	1 733 461	1 850 426
Städning	1 145 338	1 105 321
Fastighetsskötsel	1 823 636	1 765 760
Teknisk administrativ förvaltning	1 299 597	1 176 103
Ekonomisk förvaltning	1 052 812	1 049 011
Markförvaltning	2 133 633	1 873 205
Snöröjning	571 639	693 128
Drift	605 014	596 861
Jour och servicecenter	495 820	467 374
Kabel TV	570 437	557 124
Bredband	1 000 224	1 003 649
Försäkringar	580 241	550 755
Myndighetskrav och OVK	105 450	19 820
Serviceavtal tekniskt, larm	101 838	92 064
Lokaladministration och hyreskompensation	288 800	322 937
Statuskontroll vid överlåtelse	198 203	133 000
Skadegörelse	197 833	238 622
Skador i lägenheter och lokaler	488 570	706 182
	31 499 680	30 502 716

Not 5 Planerat underhåll

Utförda underhåll under året har bland annat bestått av:

Markunderhåll
Garageunderhåll
Filterbyte
Brandsäkerhetsåtgärder

Not 6 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2016	2015
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1 396 612	1 225 943
	1 396 612	1 225 943

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 268 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för garage/lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärde för garage/lokaler.

Not 7 Administrationskostnader

	2016	2015
Föreningsavgift HSB	201 900	201 900
Hyra av kontorsmaskiner, tele, data och porto	201 514	245 935
Kontorsmaterial	36 856	50 619
Konsultkostnader	85 746	79 399
Kostnader för inkasso och avhysningar	111 747	59 348
	637 763	637 201

Not 8 Styrelsearbete och revision

	2016	2015
Styrelsearvoden	444 500	444 600
Valberedning	29 650	15 000
Revisionsarvoden	100 313	187 375
Sociala avgifter	96 000	75 121
Medlemsinformation	208 285	195 184
Föreningsverksamhet	230 782	195 512
Föreningsstämma och årsredovisning	108 974	174 195
Styrelseomkostnader	66 052	89 141
Förnödenheter till kontoret	20 221	21 065
Utbildning	0	18 180
	1 304 777	1 415 373

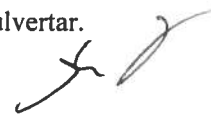
Not 9 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	272 782 214	268 491 392
Inköp	2 090 496	776 939
Omklassificering från pågående byggnation	58 258 288	3 513 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 130 998	272 782 214
Ingående avskrivningar	-89 577 548	-83 450 735
Årets avskrivningar	-7 086 120	-6 126 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 663 668	-89 577 548
Ingående uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående redovisat värde	328 473 330	275 210 666
Taxeringsvärden byggnader	419 800 000	387 200 000
Taxeringsvärden mark	149 600 000	139 400 000
	569 400 000	526 600 000

Not 10 Pågående byggnation

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 807 033	68 194 799
Inköp	32 402 105	15 126 117
Omklassificering till byggnader och mark	-58 258 288	-3 513 883
Omklassificering till underhåll	-34 132	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 916 718	79 807 033
Utgående redovisat värde	53 916 718	79 807 033

Pågående byggnationer består till största delen av bergvärme, nybyggnation av lägenheter och kulvertar.



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringar	440 837	423 917
Bevakning, jour	45 569	0
Sophämtning	229 211	224 625
Kabet TV	48 461	47 420
Bredband	250 056	250 055
Övriga förutbetalda kostnader	50 771	18 360
Upplupna elintäkter	812 787	799 233
Övriga upplupna intäkter	62 610	160 445
	1 940 302	1 924 055

Not 12 Medlemmarnas reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	478 788	482 677
Uttag	-19 644	-3 889
	459 144	478 788

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea Hypotek	269 929 645	251 104 605
Stadshypotek	4 734 559	4 785 923
Korfristig del av långfristig skuld	-2 151 324	-2 731 324
	272 512 880	253 159 204

Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år 8 605 296 kronor.

Förfaller till betalning senare än fem år 263 907 584 kronor.

Förutom traditionella räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (95 MKR där räntan är bunden via ränteswappar till åren 2017-2022).



Not 14 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 429 884	4 020 395
El, värme och vatten	1 742 707	1 335 767
Räntekostnader	754 540	706 127
Övriga upplupna kostnader	814 610	803 815
	5 741 741	6 866 104



Not 16 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	279 657 500 279 657 500	279 657 500 279 657 500

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Haninge 2017-05-08



Ingrid Schell
Ordförande



Jessica Nenze'n
Ledamot



Ersin Coksurer
Ledamot



Anneli Johansson
Ledamot



Tahir Akan
Ledamot



Thomas Witt
Ledamot



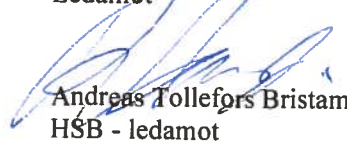
Henry Fischer
Ledamot



Emre Celebi
Ledamot



Anette Fahle'n
Ledamot




Andreas Tollefors Bristam
HSB - ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2017



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Revisorn från BoRevisions ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisoreernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorn professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2017

Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jönny Isaksson

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB