

# Årsredovisning



# 2014



# Föreningen

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2014.

## Verksamhetsidé och mål

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

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

Visioner och inriktning för framtida utveckling  
Framtidsutvecklingen för Brf Väduren ska främst inriktas på ett trivsamt boende med hög kvalitet.

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

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

Miljömedvetenhet ska vara vägledande i alla åtgärdsprogram.

## Föreningens organisation

Föreningen är medlemmar i HSB Stockholm. Bostadsrättsföreningen bildades den 1 december 1967 och registrerades den 19 januari 1968. Bostadsrättsföreningen färdigställdes mellan åren 1969-72.

## Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderby 2:3, 2:5–10, 2:30–31, 2:39–41, 2:45–49 samt 2:56–59 i Brandbergen, Haninge kommun.

Fastigheterna 2:7, 2:10, 2:48–49 samt 2:59 är parkeringsplatser.

Fastigheterna 2:6, 2:40 samt 2:58 är parkeringshus. Hela tomtarealen är 87 272 kvm.

## Lägenheter

Föreningen omfattar 906 lägenheter om tillsammans 63 722 kvm bostadsyta, fördelat på 7 höghus med 25 trapphus och 22 låghus med 69 trapphus.

## Lägenhetsfördelningen är:

1 r o kokvrå	20 st
2 r o kokvrå	123 st
1 r o kök	45 st
2 r o kök	234 st
3 r o kök	421 st
4 r o kök	63 st

## Lokaler, garage och p-platser

Inom föreningen finns 179 lokaler och förråd. Den totala ytan uppgår till 4 888 kvm.

Väduren äger och förvaltar också 3 garage med 232 varmplatser och 273 kallplatser.

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

## Medlemmar

Föreningen hade 1 068 medlemmar vid utgången av 2014.

103 stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under 2014.

## Grillfest

Under 2014 hölls en grillfest i augusti.

## Vädureninfo

Vädureninfo utkom med fyra nummer under 2014.

## Avgiftshöjning

Från och med den 1 januari 2014 höjdes avgifterna med 3 % vilket var den sista höjningen enligt tidigare beslut. För år 2015 har man beslutat att inte höja några avgifter utan låta de vara oförändrade.



# Styrelse & förtroendevalda

## Föreningens styrelse 2014-01-01 – 2014-05-22

Robert Berglund	Styrelseordförande
Tahir Akan	Styrelseledamot
Henry Fischer	Styrelseledamot
Nils Andersson	Styrelseledamot
Axel Olli	Styrelseledamot
Anna Zelenina	Styrelseledamot
Hans Hagenius	Styrelseledamot
Ingrid Schell	Styrelseledamot
Ersin Coksurer	Styrelsesuppleant
Emre Celebi	Styrelsesuppleant
Karin Bergman	Styrelseledamot utsedd av HSB

Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB
-------------	---------------------------------

## Firmatecknare

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

## Föreningens styrelse 2014-05-22 – 2014-12-31

Hans Hagenius	Styrelseordförande
Nils Andersson	Styrelseledamot
Henry Fischer	Styrelseledamot
Anna Zelenina	Styrelseledamot
Axel Olli	Styrelseledamot avgick 2014-09-17.

Ingrid Schell	Styrelseledamot
Tahir Akan	Styrelseledamot
Ersin Coksurer	Styrelseledamot
Emre Celebi	Styrelsesuppleant
Tord Pettersson	Styrelsesuppleant
Karin Bergman	Styrelseledamot utsedd av HSB till och med 2014-12-31.

Kjell Ottosson	Styrelseledamot utsedd av HSB från och med 2015-01-01.
----------------	--

Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB
-------------	---------------------------------

## Firmatecknare

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

## Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 22 maj, inga motioner fanns att behandla.

Styrelsen har under 2014 hållit 16 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

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

## Utbildning

Styrelsen genomgår fortlöpande utbildning.

### Revisorer

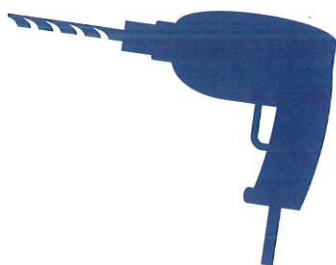
Ordinarie extern revisor har varit auktoriserad revisor Johnny Isaksson från Öhrlings PriceWaterhouseCoopers samt Jörgen Götehed från BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

## Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman den 22 maj valdes Eva Nilsson (sammankallande), Olle Jirving och Torben Swede som valberedning.



Grillfest i augusti 2014



# Underhåll

## Genomförda större underhålls- och investerings-åtgärder över åren

2008-2009	Installation och driftsättning av passersystem till portar, barnvagns- och cykelrum, garage, el-centraler, undercentraler, vindsluckor samt tvättstugor och bastu.
2010-2011	Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknar två utgångar
2010-2011	Nödbelysning i garage, källargångar höghus samt källare utan dagljus-insläpp.
2011	Byte ventilationsaggregat höghusen
2011	Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder
2012	Nybyggnation av 5 st lägenheter
2012	Nya orienteringstavlor och fasadnummerskyltar
2012	Nybyggnation av klassade förrådsburar
2012	Nya gungställningar på en del gårdar
2013	Asfaltering delar av gårdar
2013	Ombyggnation av förvaltningskontor och fritidslokal
2013	Påbörjat ombyggnation av tak samt byte yt och tätskikt i samtliga låghus
2013	Påbörjat byte av fläktar i samtliga låghus
2013	Påbörjat byte av armaturer i samtliga trapphus, källare och entréer utvändigt LED

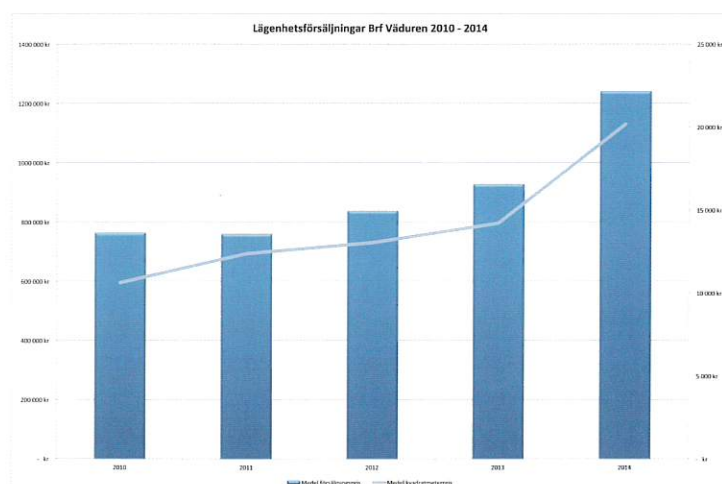
## Händelser under år 2014

### Ombyggnad förvaltningskontor/Fritidslokal

Under juli påbörjades ombyggnaden av förvaltningskontoret, förvaltningsdelen blev klar för användning i början av augusti. I samband med ombyggnationen valde man även att rita in den fritidslokal som tidigare låg på Vattumannens gata 134. En stor anledning till detta var att den gamla fritidslokalen passade bättre som lägenhet, se mer om detta nedan. Fritidsdelen som blev klar i början av 2014 har styrelsen fått bra respons på av de som hyrt eller sett den.

## Nybyggnation av lägenheter

Under 2014 har bygglov för fler lägenheter beviljats och en del av dessa har påbörjats. Inför denna etapp planerar man att bygga 6 stycken lägenheter och två av dessa har färdigställts och sålts under kvartal 1 2015. Detta är något som gynnar föreningen då man har många ytor som lämpar sig väl för lägenheter.



## Fasadvätt och infärgning

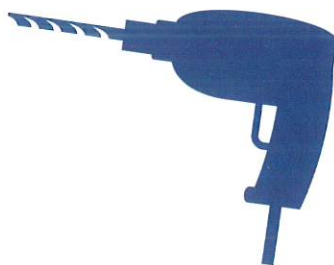
Föreningen har tvättat stora delar av fastigheternas fasader och även utfört infärgning av husets nedre del. Skärmtaken som även fanns på en del ställen har demonterats då de inte fyllde någon funktion utan endast var en samling för smuts.

## Markåtgärder

På marksidan har föreningen byggt och gjort ordning flera grillplatser och samtidigt bytt ut alla grillar, man har även satt ut behållare för engångsgrillar. Förutom anläggning har man underhållit och gjort om delar av planteringar och buskage. En hel del åtgärder har även lagts på föreningens lekplatser för att hålla gällande säkerhetskrav, besiktning sker varje vår.

## Åtgärd av fönster efter utredning

Efter den enkät och kompletterande besiktning som utförts avseende skicken på lägenhetsfönster så håller styrelsen just nu på att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling. Förfrågan kommer att till stor del gå ut på att reparera och åtgärda de fönster som är dåliga.



# Projekt

---

## Nya tak och ventilation låghus

Efter projektering och upphandling så startade ombyggnationen av de nya taken samt byte av fläktar 2013, detta slutbesiktades 2014 och godkändes.

## 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. Under året har man utökat detta med att anlita containervärdar som är behjälpliga med vad som får slängas samt att man ta emot mindre elektronik. Gällande den dagliga återvinningen så har företaget FTI ställt upp containrar på fyra ställen för allt som är återvinningsbart.

## Värme i varmgarage

Styrelsen har beslutat och handlat upp installation av värme och avfuktning i föreningens varmgarage, G3, G4 och G5. Anläggningen blev klar och sattes i drift under den kalla perioden.

## Byte av porttavlor

Föreningens befintliga namn- och informationstavlor har under 2014 byts ut och blivit större för att bättre anpassas till det informationsflöde som behöver nå medlemmarna. I samband med detta uppdaterades även namnappar.

## Byte belysning i trapphus och källare

Man har under året färdigställt bytet från befintliga armaturer till nya LED-armaturer. Byte av armaturer har skett i samtliga trapphus, entréer, källargångar, skyddsrum, cykel- och barnvagnsrum.

Kostnadsbesparingen på dessa åtgärder är cirka 400 000 kronor per år i lägre driftkostnader för el, material och tillsyn. Den största besparingen har styrelsen gjort då man omförhandlat avtalet med förvaltningen då tillsyn inte krävs längre i samma omfattning.

## Bergvärme

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

## Uppgradering av fastighetsnät, Internet

Föreningens leverantör Ownit har efter ett nytt avtal uppdaterat och bytt föreningens anläggning avseende switchar och övrig teknisk utrustning. Detta för att möjliggöra hastigheter upp till 1000 Mbit/s i lägenheterna från dåvarande 100 Mbit/s.

## Stamspolning

Med jämna intervaller, cirka 6-8 år, är det nödvändigt att spola föreningens stammar. Detta för att undvika oförutsedda stopp i stående stam. Föreningen har utfört denna stamspolning under året där medlemmarna lämnat tillträde.

## Byte av städentreprenör

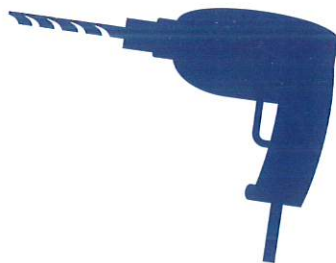
Efter styrelsebeslut så sades det då befintliga städavtalet upp och man tog fram ett nytt förfrågningsunderlag för en ny upphandling. Efter den nya upphandlingen valde man att byta entreprenör till Swedal Fastighet AB. I samband med bytet valde man även att göra en storstädning och golvvård.

## Bokning av tvättstugan via Internet

Föreningens idag digitala bokningssystem har under året uppdaterats ytterligare. Det går numera att boka via Internet, direkt på föreningens hemsida eller via en applikation i en smartphone.

## Elhantering och avläsning Infometric

Under året har det varit stora problem med elavläsningarna från lägenheternas mätare. Då detta läses av över elnätet har det förekommit störningar och utredningar med åtgärder har genomförts genom installation av filter på elnätet.



# Investeringar & Avtal

## Övernattningsrum

I samband med nyproduktion av lägenheterna så har man även byggt ett övernattningsrum för medlemmar att kunna hyra.



## Övernattningsrum för medlemmar

Planerat underhåll och investeringar 5 år framåt

### Bergvärme 2015-2016

Installation av bergvärmeanläggning och borrhål.

### Markåterställning 2016-2017

Återställning av mark efter bergvärme.

### Höghustak 2016-2017

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

### Hissbyten 2016-2018

År 2012 genomfördes en besiktning och utredning gällande hissarna (finns endast i höghuset) och enligt resultat antogs det att hissarna skulle behöva bytas 2017. Då man ser en ökande trend på kostnadssidan för underhållet har styrelsen valt att tidigarelägga åtgärder för hissarna som påbörjas 2016.

### Fönsterarbeten 2015-2017

Efter enkäter, besiktningar och utvärdering har man tagit fram olika åtgärder som man vill ska genomföras. Upphandling kring detta kommer att ske under 2015

men pågår under flera år med tanke på att fönsterarbeten är till stor del väderberoende.

### Garagebelysning 2018

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

### 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 snöröjning har Hanvedens Entreprenad AB anlåtats.

### Fastighetsskötsel

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

### Städning

KEAB Service AB utförde städningen av alla Brf Vädurens allmänna utrymmen fram till och med sista september 2014. Swedal Fastighet AB tog från och med den första oktober 2014 över städningen.

### Elleveranser

Elleverans har genom avtal levererats av E.ON.



# Ekonomi

## 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:

	2014	2013	2012	
mars - maj	1,40	1,35	1,27	kr/kwh
juni-augusti	1,21	1,26	1,09	kr/kwh
sept - nov	1,21	1,17	1,09	kr/kwh
dec - feb	1,21	1,40	1,23	kr/kwh

## Föreningens ekonomi

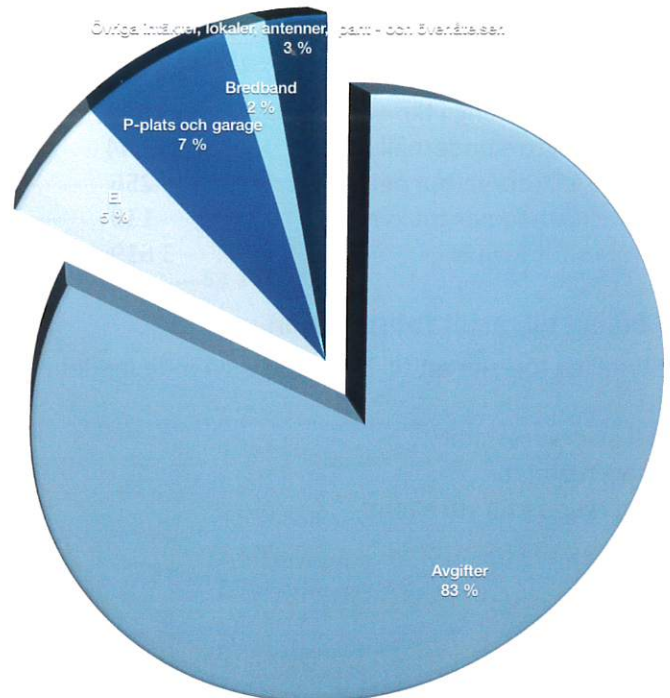
Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare stabil.

Under året har det kommit nya redovisningsregler som även gäller för bostadsrättsföreningar. Brf Väduren redovisar nu enligt regleverket K3.

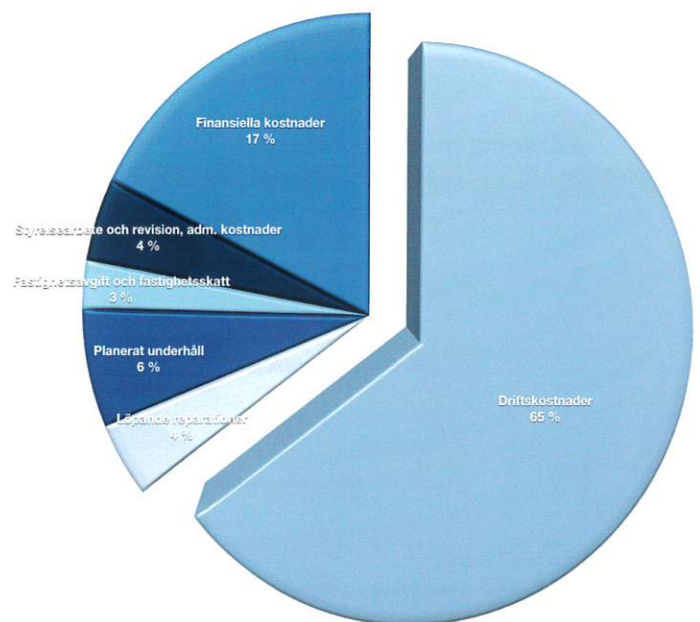
Kostnaderna för el har minskat tack vare investering i LED-belysning.

Föreningen har en relativt låg belåning 248 MKR i förhållande till fastighetens taxeringsvärde på 527 MKR. Ekonomigruppen ser löpande över föreningens lån och har bundit om lån till förmånlig ränta.

En stor kostnad i resultaträkningen utgörs av avskrivningar. Avskrivningarna ökar i den takt som investeringar görs. Även räntor kommer att öka med ökad upplåning för investering. Om man väljer att tidigarelägga någon investering, så kommer det att bli en kostnad för utrangering av den kvarvarande befintliga investeringen.



Föreningens intäkter



Föreningens kostnader



# Ekonomi

## Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Summa intäkter i tkr	53 142	51 787	49 622	47 219
Balansomslutning i tkr	355 049	328 180	286 225	189 925
Fond för yttre underhåll i tkr	15 544	14 947	13 897	19 596
Värme/el/sop/vatten per tot kvm kr	256	263	276	268
Räntekostnad per tot kvm kr	119	116	108	104
Lån per tot kvm kr	3 619	3 219	2 663	2 607

## Förslag till resultatdisposition

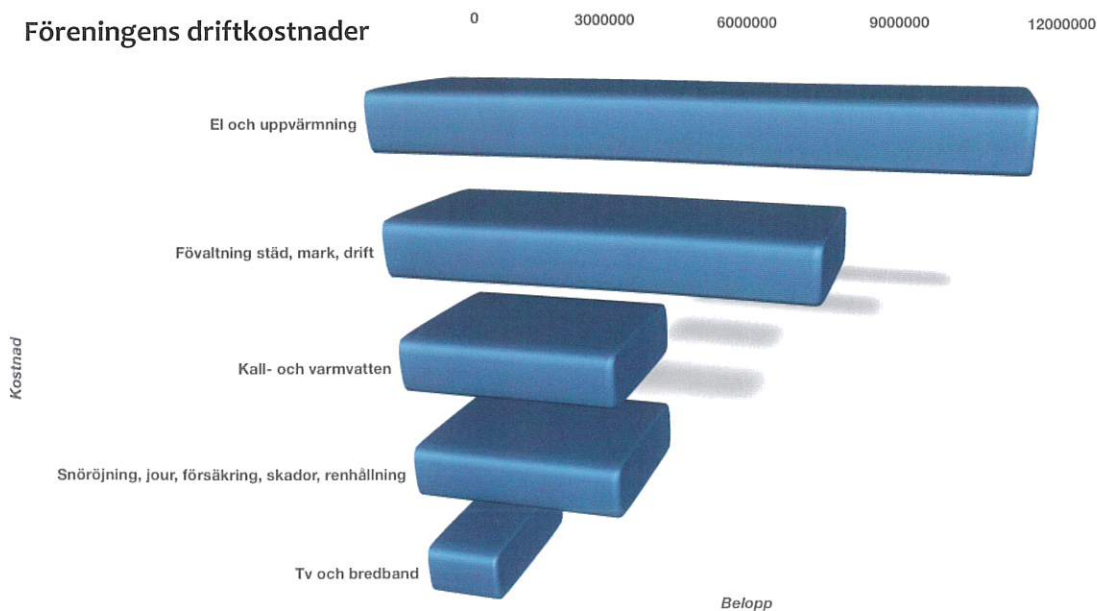
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-19 271 771 kr
Årets resultat	-1 408 315 kr
Reservering till yttre fond	-2 900 0000 kr
	<b>-23 580 086 kr</b>

disponeras så:

att av yttre fond ianspråkats	-2 964 263 kr
att i ny räkning överföres	-20 615 823 kr
	<b>-23 580 086 kr</b>

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





# Resultaträkning

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	- 2014-12-31	- 2013-12-31
Årsavgifter		44 291 114	42 960 481
Hyresintäkter	1	4 777 756	4 739 346
Övriga intäkter	2	4 073 494	4 087 030
		<b>53 142 364</b>	<b>51 786 857</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-29 944 912	-30 443 695
Löpande reparationer		-1 916 786	-1 607 931
Planerat underhåll	4	-2 964 263	-2 301 962
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 202 517	-1 196 210
Administrationskostnader	6	-659 858	-694 629
Styrelsearbete och revision	7	-1 376 502	-1 366 825
Övriga rörelsekostnader	8	-2 583 106	0
Avskrivningar anläggningstillgångar		-5 855 673	-6 169 855
		<b>-46 503 617</b>	<b>-43 781 107</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6 638 747</b>	<b>8 005 750</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		123 993	263 348
Räntekostnader		-8 171 055	-7 932 779
		-8 047 062	-7 669 431
Resultat efter finansiella poster		<b>-1 408 315</b>	<b>336 319</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 408 315</b>	<b>336 319</b>

# Balansräkning tillgångar

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark.....	9	277 046 657	273 868 182
Pågående byggnation.....	10	68 194 799	29 963 240
Inventarier.....	11	71 841	173 628
		<b>345 313 297</b>	<b>304 005 050</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar.....		4 000	4 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>345 317 297</b>	<b>304 009 050</b>
 <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
..Avgifts- och hyresfordringar.....		231 109	293 131
..Kundfordringar.....		749 725	649 639
..Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....		2 105 550	2 437 454
		3 086 384	3 380 224
<i>Kassa och bank</i>			
..Kassa och bank.....		6 640 129	20 790 538
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 726 513</b>	<b>24 170 762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>355 043 810</b>	<b>328 179 812</b>

# Balansräkning eget kapital & skulder

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 786 400	4 786 400
Upplåtelseavgifter		4 737 000	4 737 000
Underhållsfond		15 544 638	14 946 599
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
		<b>117 074 038</b>	<b>116 475 999</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 271 771	-19 010 051
Årets resultat		-1 408 315	336 319
		<b>-20 680 086</b>	<b>-18 673 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 393 952</b>	<b>97 802 267</b>
<i>Avsättningar</i>			
Medlemmarnas reparationsfond	13	482 677	499 479
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	245 690 528	218 131 142
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 601 324	2 718 980
Leverantörsskulder		2 602 782	880 174
Skatteskulder		72 931	58 461
Övriga skulder		145 754	123 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 053 862	7 965 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 476 653</b>	<b>11 746 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>355 043 810</b>	<b>328 179 812</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		279 657 500	233 657 500
		<b>279 657 500</b>	<b>233 657 500</b>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Kassaflödesanalys

	2014-01-01	2013-01-01
	- 2014-12-31	- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 408 315	336 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8 438 779	6 169 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 030 464	6 506 174
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	293 841	-55 903
Förändring av medlemmarnas reparationsfond	-16 802	-5 095
Förändring av kortfristiga skulder	729 730	-5 201 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 037 233</b>	<b>1 243 795</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-49 747 018	-27 289 728
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 160 000
Upptagna lån	30 000 000	43 000 000
Amortering av lån	-2 440 614	-334 992
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27 559 386</b>	<b>46 825 008</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-14 150 399</b>	<b>20 779 075</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	20 790 538	11 463
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 640 139</b>	<b>20 790 538</b>

# Tilläggsupplysningar

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

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

Räntekostnader som är hänförliga till större underhållsprojekt redovisas tillsammans med underhållsbeloppet.

### Intäktsredovisning

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

### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

### Följande avskrivningstid uttryckt i år har tillämpas:

<b>STOMME</b>	<b>100</b>
<b>VÄRME, SANITET</b>	<b>21</b>
<b>FASADER</b>	<b>41</b>
<b>FÖNSTER</b>	<b>10</b>
<b>YTTERTAK</b>	<b>41</b>
<b>STANDARDFÖRBÄTTNINGAR OCH MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>10 -100</b>

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatter

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

### Underhållsfond

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

### Nyckeltalsdefinitioner

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

# Noter

## NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2014	2013
Lokaler och antenner.....	1 265 657	1 089 787
P-platser.....	1 033 290	1 053 415
Garage*.....	2 478 809	2 596 144
	<b>4 777 756</b>	<b>4 739 346</b>

\* Den minskade intäkten beror på att färre utomstående har hyrt parkeringsplats under 2014 jämfört med föregående år.

## NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2014	2013
Pant- och överlåtelseavgifter.....	160 361	155 209
Bredband Abonnemang.....	991 066	932 778
Elavräkningsintäkter.....	2 877 778	2 953 074
Övernattningslägenhet, cykelbur mm.....	44 289	45 969
	<b>4 073 494</b>	<b>4 087 030</b>

## NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2014	2013
El.....	5 476 635	5 650 774
Uppvärmning.....	5 915 416	5 927 856
Varmvatten.....	3 170 633	3 364 420
Vatten och avlopp.....	1 225 507	1 449 543
Renhållning.....	1 765 604	1 664 586
Städning och mattbyten, inkl. storstädningar.....	1 800 559	1 151 606
Fastighetsskötsel.....	1 722 289	1 964 092
Ekonomisk förvaltning.....	1 112 557	1 161 786
Teknisk adm. förvaltning.....	1 133 611	1 236 421
Markförvaltning.....	1 844 379	1 760 891
Snöröjning.....	433 733	810 491
Drift.....	579 596	647 234
Jour. och servicecenter.....	550 148	578 375
KabelTV.....	551 088	539 357
Bredband till lägenh/lokaler.....	1 025 756	924 393
Försäkringar.....	546 967	522 208
Skador i lägenhet.....	518 500	521 012
Myndighetskrav.....	66 310	128 941
Skadegörelse.....	82 940	123 556
Serviceavtal tekniskt, larm.....	87 933	112 273
Lokadm. och hyreskomp.....	332 000	203 881
Övriga kostnader.....	2 751	0
	<b>29 944 912</b>	<b>30 443 696</b>

# Noter

## NOT 4 PLANERAT UNDERHÅLL

Det planerade underhåll som utförts under 2014 är bland annat reparationer av utrymningssystem, hissar, portar samt byte av vattenkranar och radiatorer.

## NOT 5 KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 217 kronor per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## NOT 6 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2014	2013
Kontorsmaterial mm	45 194	42 033
Telefon, porto, hyra av kontorsmaskiner, datorkostnader	297 166	257 813
Föreningsavgift HSB	193 650	191 900
Konsultkostnader	31 257	31 257
Inkasso- och avhysningskostnader	66 957	160 102
Juridiska kostnader	25 634	11 524
	659 858	694 629

## NOT 7 STYRELSEARBETE OCH REVISION

	2014	2013
Revision	101 250	146 625
Valberedning	15 000	15 000
Styrelsearvoden	444 000	384 000
Sociala avgifter	104 988	96 761
Medlemsinfo	155 004	269 291
Årsredovisning och årsstämma	184 487	139 736
Utbildning	2 500	0
Föreningsverksamhet	176 801	146 843
Förnödenheter, kaffe mm	40 224	32 737
Styrelseadministration	152 248	135 832
	1 376 502	1 366 825

## NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Beloppet avser utrangeringar av äldre tak vid entréer samt fläktbyten för ventilationer i samband med årets nyinvestering.

# Noter

## NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden.....	262 669 208	253 481 415
Inköp.....	5 332 661	1 461 875
Försäljningar/utrangeringar.....	-5 693 282	0
Omklassificering från pågående ombyggnation.....	6 182 805	7 725 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden.....	268 491 392	262 669 208
Ingående avskrivningar.....	-80 807 026	-74 771 754
Försäljningar/utrangeringar.....	3 110 176	0
Årets avskrivningar.....	-5 753 885	-6 035 272
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 450 735</b>	<b>-80 807 026</b>
Ingående uppskrivningar.....	92 006 000	92 006 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>92 006 000</b>	<b>92 006 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 046 657</b>	<b>273 868 182</b>
Taxeringsvärden byggnader.....	387 200 000	287 200 000
Taxeringsvärden mark.....	139 400 000	139 400 000
	526 600 000	426 600 000
Bokfört värde byggnader.....	177 369 657	174 191 182
Bokfört värde mark.....	99 677 000	99 677 000
	<b>277 046 657</b>	<b>273 868 182</b>

## NOT 10 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden.....	29 963 240	11 861 104
Inköp.....	44 414 364	25 828 053
Omklassificering till standardförbättringar.....	-4 898 880	-7 604 259
Omklassificeringar till markanläggningar.....	-1 283 925	-121 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden.....	68 194 799	29 963 239
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 194 799</b>	<b>29 963 239</b>



# Noter

## NOT 11 INVENTARIER

	2014-12-31	2013-12-31
..Ingående anskaffningsvärden.....	1 696 402	1 696 402
..Utgående ackumulerade anskaffningsvärden.....	1 696 402	1 696 402
..Ingående avskrivningar.....	-1 522 774	-1 388 191
..Årets avskrivningar.....	-101 786	-134 583
..Utgående ackumulerade avskrivningar.....	-1 624 560	-1 522 774
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 842</b>	<b>173 628</b>

## NOT 12 EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Uppskr- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 786 400	4 737 000	14 946 599	92 006 000	-18 673 732
Disp.enl stämmobeslut					
Avsättning till underhållsfond.....			2 900 000		-2 900 000
Uttag ur underhållsfond.....			-2 301 961		2 301 961
Årets resultat:.....					-1 408 315
Vid årets slut	<b>4 786 400</b>	<b>4 737 000</b>	<b>15 544 638</b>	<b>92 006 000</b>	<b>-20 680 086</b>

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

## NOT 13 FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans.....	499 479	504 574
Uttag.....	-16 802	-5 095
	<b>482 677</b>	<b>499 479</b>

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

# Noter

## NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntebindning	Lånebelopp	Andel av lån
Upp till 12 månader	22 692 617	9%
1-4 år	110 319 235	44%
5-7 år	115 280 000	46%
Avgår kort del:	-2 601 324	
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>245 690 528</b>	

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

## NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	3 911 174	3 994 461
El, värme och vatten	1 541 257	2 244 289
Upplupna räntekostnader	933 157	956 100
Övriga upplupna kostnader	668 270	770 943
	<b>7 053 858</b>	<b>7 965 793</b>

# Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Haninge 15/4 2015



Hans Hagenius  
Ordförande



Tahir Akan  
Ledamot



Anna Zelenina  
Ledamot



Nils Andersson  
Ledamot



Henry Fischer  
Ledamot



Ingrid Schell  
Ledamot



Ersin Coksürer  
Ledamot



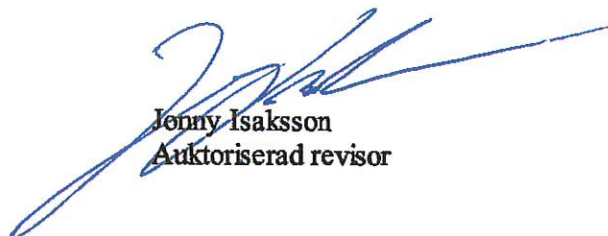
Kjell Ottosson  
HSB - ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 april 2015



Jörgen Götehed  
BoRevision AB



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen av HSB:s Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

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

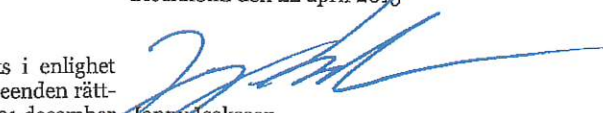
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 22 april 2015

  
Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor  
PwC

  
Jörgen Göthed  
BoRevision AB

# Ordlista

*Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning*

## **Anläggningstillgångarna**

är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

## **Avskrivningarna**

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

## **Balansräkningen**

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

## **Förvaltningsberättelsen**

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

## **Kortfristiga skulder**

är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Omsättningstillgångarna**

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

## **Resultaträkningen**

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

## **Ställda panter**

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

## **Upplupna kostnader**

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

## **Yttre fonden**

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

Kallelse till

# ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Biograf Cosmopolite  
Jungfruns gata 419

Onsdag den 20 maj kl 18.30-22.00

**Dagordning:**

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

Från klockan 17.30 serveras lätt förtäring (te, kaffe och ostfralla) utanför möteslokalen.

**Viktigt!**

Tänk på att varje lägenhet har en röst.

Vänligen tag med din legitimation som behöver uppvisas vid avprickningen.

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

Kan du och eventuell samägare ej närvara personligen, ge fullmakt till någon granne.

Max en fullmakt per lägenhet.

Hjärtligt välkomna!  
Styrelsen för Brf Väduren

# Fullmakt vid HSB Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2015

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

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

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

**Fullmakt för**..... att vid Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2015 utöva mig tillkommande rösträtt.

.....  
Ort/Datum

.....  
Fullmaktsgivare

.....  
Ev samägare

.....  
Adress

.....  
Lägenhet nr

## Föranmälan till föreningsstämman

För att styrelsen skall kunna beräkna åtgång på förtäring vid stämman så vill vi att den som önskar komma föranmäler detta till förvaltningskontoret på denna tallong. Det kommer att finnas landgång och vi vill att ni kryssar i vilken ni vill ha. Anmälan lämnas senast söndagen den 17 maj till förvaltningskontoret på Vädurens gata 224.

.....  
Lägenhetsnummer

Typ:  
Landgång ost/skinka  
Landgång rostbiff  
Landgång skaldjur

Antal:

.....  
Uppgift om allergi



Brf Väduren, Vädurens gata 224 (förvaltningskontor)  
Box 13, 136 21 HANINGE