



# BRF VÄDUREN

HSB BRF  
VÄDUREN I  
HANINGE

ÅRSREDOVISNING 2010

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2010.



## LITEN OIRDLISTA

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 åter ger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, 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.

## STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

### Verksamhetsidé

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

### Mål

Målet för Brf Väduren är att genom hög egenfinansiering säkerställa föreningens ambitioner att kunna erbjuda en bra boendemiljö och att vara ett prisvärt alternativ till såväl allmännyttan som andra bostadsrättsföreningar i Haninge.

### Miljöpolicy för Brf Väduren

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

### Föreningens organisation

Moderföreningen är HSB Stockholm.

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

Bostadsrättsföreningen färdigställdes mellan åren 1969-72.

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

Registreringsnummer hos Länsstyrelsen är 712400-2192.

Föreningens ekonomiska plan ändrades 1980.

### Föreningens fastigheter

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

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

Fastigheterna 2:6, 2:40 samt 2:58 är parkeringshus.

Hela tomtarealen är 87 272 kvm.

### Lägenheter

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

Lägenhetsfördelningen är:

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

## Lokaler, garage och p-platser

Inom föreningen finns 179 lokaler. Den totala lokalytan uppgår till 4 888 kvm.

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

Det finns 400 p-platser inom föreningens markområde.

Föreningen hyr även ut 10 antennplatser för privat och kommersiellt bruk.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 2003-2004 Byggnation av förvaltningslokal på Vädurens gata 224.
- 2004 Installation av bredbandsnät i hela föreningen.
- 2005 Byggnation av 22 gallerförråd i källaren på Vattumannens gata 125.
- 2005 Renovering av lekplatsen på Vädurens gata 218-223.
- 2005 Montering av vägbommar i området.
- 2005- Rensning av ventilationskanaler, byte av don, OVK-åtgärder.
- 2007 Tilläggsisolering av taken inklusive nya vindskivor och landgångar.
- 2006-2008 Renovering och ombyggnad parkeringsytor, P3, P4, P5, P6 & P8.
- 2007 Ombyggnad av bastu på Vädurens gata 228.
- 2007-2009 Tätning av garaget på Vädurens gata samt renovering av samtliga garage.
- 2008 Installation av passersystem till portar, barnvagns- och cykelrum, garage, el-centraler, undercentraler, vindluckor samt tvättstugor och bastu.
- 2009 Energideklaration.
- 2009 Infärgning av fasader samtliga garage.
- 2009 Driftsättning av elektroniskt passersystem för portar, tvättstugor, barnvagns- och cykelrum samt garage.
- 2010 Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknar två utgångar
- 2010 Nödbelysning i garage, källargångar höghus samt källare utan dagljus insläpp.

## Medlemmar

Föreningen hade 1 097 medlemmar vid utgången av 2010.

95 stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under 2010.

## Styrelse

### Föreningens styrelse 2009-01-01 – 2010-06-08

Maud Fischer	Styrelseordförande
Tomas Edström	Styrelseledamot
Eva-Britt Hedlund	Styrelseledamot
Hans Brundin	Styrelseledamot
Bitte Sandebert	Styrelseledamot
Desirée Andersson	Styrelseledamot
Gay Hyltingö	Styrelseledamot
Gunnar Höglund	Styrelseledamot
Karin Bergman	Styrelseledamot utsedd av HSB
Tahir Akan	Styrelsesuppleant
Rikard Pettersson	Styrelsesuppleant
Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB

### **Firmatecknare**

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

### **Föreningens styrelse 2010-06-08 – 2010-12-31**

Hans Brundin	Styrelseordförande
Tomas Edström	Styrelseledamot
Tahir Akan	Styrelseledamot
Maud Fischer	Styrelseledamot
Nils Andersson	Styrelseledamot
Rikard Pettersson	Styrelseledamot
Gay Hyltingö	Styrelseledamot
Robert Berglund	Styrelseledamot
Karin Bergman	Styrelseledamot utsedd av HSB
Malin Forslund	Styrelsesuppleant
Rolf Stockhaus	Styrelsesuppleant
Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB

### **Firmatecknare**

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Hans Brundin, Tomas Edström, Maud Fischer samt Nils Andersson, två i förening.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 8 juni, 17 motioner behandlades.

Styrelsen har under 2010 hållit 14 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

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

### **Utbildning**

Styrelsen genomgår fortlöpande utbildning.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Vid den ordinarie föreningsstämman den 8 juni valdes Bitte Sandebert, Axel Olli samt Torben Swede sammankallande som valberedning.

### **Förvaltning och ekonomiadministration**

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

### **Övriga avtal**

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

#### **Markskötsel**

Vivaldi AB har via avtal anlitats för skötsel av mark samt underhåll och snöröjning av Brf Vädurens mark fram till och med den sista mars 2010. Sedan dess anlitat föreningen Eko Miljö & Mark AB.

### **Fastighetsskötsel**

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

### **Städning**

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

### **Elleveranser**

Avtal har funnits med Energibolaget och Vattenfall för elleverans till föreningen. Sedan den 1 maj 2010 levereras alla el från Vattenfall. Samtliga avtal har varit rörliga.

## **Händelser under år 2010**

### **Grillfest**

Under 2010 hölls en grillfest i augusti.

### **Renovering av garagen**

Rostangrepp i dillationsfogar i garagen har upptäckts och åtgärdats. Dillationsfogarna var inkapslade, därav att det inte tidigare upptäckts.

### **Byggnation av garageplatser i nedre planet i garaget på Vattumannens gata**

Lokalerna i garaget på Vattumannens gata måste byggas om efter krav från Brandförsvaret. Samtliga kontrakt har sagts upp och endast ett kontrakt har löptid kvar. För att förhindra att lokalerna stått tomma stannade ett par hyresgäster kvar på korttidskontrakt tills dess att vi kunde starta de större åtgärderna för att omvandla lokalerna till garageplatser.

Byggnationen av de nya garageburarna och platserna påbörjades under hösten och vintern 2009. Platserna har byggts runt omkring den sista lokalen som inte kommer att kunna rivas förrän i maj 2011 då hyresgästen genom förhandlingar i hyresnämnden fått sitt avtal förlängt till och med den 1 maj 2011.

Vissa hyresgäster flyttade in redan under hösten 2009 i garaget och under 2010 har garaget nästan helt fyllits med nya hyresgäster.

### **Utbyggnad av passer- och bokningssystem**

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

Under 2010 har systemet byggts ut till att gälla även källare. Systemet driftsattes efter godkänd slutbesiktning under våren 2010.

### **Försäljning av lägenhet på Vattumannens gata 131**

I september 2010 såldes den sista lägenheten som funnits i föreningens ägo. Tillträde skedde den 1 oktober.

### **Omförhandling av lokalhyror**

Styrelsen beslutade i slutet av 2009 att höja hyrorna på föreningens lokaler. Omförhandlingen genomfördes under 2010.

Den nya hyran är för de flesta 400 kronor per kvadratmeter och år. De högsta hyrorna debiteras för lägenhetsliknande lokaler och är 800 kronor per kvadratmeter och år. I genomsnitt höjs lokalhyrorna med 25 %.

### **Renovering av hissen på Vädurens gata 218**

I februari 2010 påbörjades renoveringen av hissen på Vädurens gata. Denna hiss renoverades inte tillsammans med övriga hissar och led av ett flertal driftsstopp månaderna innan renoveringen.

Renoveringen av hissen färdigställdes i början av mars så när som på den nya inredningen som kom på plats efter sommaren.

### **Borttagning av miljögård på Stenbockens gata**

I november lades miljögården på Stenbockens gata ned. Borttagningen av denna är det första steget i ett omformande av föreningens sophantering. De som tidigare slängt sina sopor på Stenbockens gata har hänvisats till Vattumannens gata.

### **Undercentraler**

Föreningens 8 fjärrvärmecentraler har byggts om under 2010. De har utrustats med nya fjärrvärmeväxlare, cirkulationspump, styr och reglersystem och en automatisk avsyrare.

I samband med att man sätter in nya växlare och pumpar ser man också till att mekaniskt "nollställa" systemet, vilket innebär att man renar vattnet från beläggningar som annars kan fastna i rören och försämra verkningsgraden. Man ser också till att ta bort allt syre från vattnet som går runt i systemet. För att fortsatt hålla högsta möjliga verkningsgrad installeras också en maskin som regelbundet avsyrar vattnet.

Föreningen har satsat på en modern teknik med en dataundercentral vilket innebär att styr- och reglersystemet kommunicerar via fastighetsnätet och kan styras på distans via en drift dator.

### **Avfuktare i kryppgrunder**

Avfuktare har installerats i alla låghusens kryppgrunder. Tidigare har uppvärmd luft från husets ventilation släppts ned i grunderna för att motverka fuktproblem. Grunderna blir nu kontrollerat ventilerade med tilluft och frånluft och luften blir torr med hjälp av de 40-tal avfuktare med sorptionsteknik som installerats.

### **Provhus för byte av ventilationsaggregat**

En fullskalig provinstallation av ventilationssystem har gjorts på Oxens gata 246, 247 och 248. 3 nya ventilationsaggregat har installerats och lufttillförseln i lägenheterna har injusterats. Tanken med provet är att både material och installation ska testas i verklig drift så att eventuella fel och brister kan rättas till på dessa tre aggregat innan systemet installeras på resterande hus.

### **Installation av utrymningslarm i garage och tvättstugor**

I tvättstugorna finns det nu ett utrymningslarm som larmar om det brinner i källargången utanför tvättstugan. Eftersom tvättstugorna ligger i källare med bara en utrymningsväg är det enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor ett krav att det ska finnas ett larm med detektorer i källargången utanför tvättstugan.

Samtliga garage har utrustats med utrymningslarm och nödbelysning. Eftersom garagen är så pass stora är det ett krav med nöjdljus och larm som varnar vid brand och rökutveckling.

Källargångarna är också utrustade med nödbelysning som tänds automatiskt vid brand eller strömvabrott. I de långa källargångarna utan dagljusinsläpp är det ett krav att nödbelysning ska finnas.

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

### **Avgiftshöjning**

Från och med den 1 januari 2011 höjdes avgifterna med 3 %. Denna höjning är den första på drygt 20 år i föreningen.

### **Byggnation av entreprenörslokal på Oxens gata 258**

Vid årsskiftet startade ombyggnationen av en tom lokal på Oxens gata 258 till entreprenörslokal. Lokalen kommer att rymma mark- och städentreprenör samt tillfälliga entreprenörer som arbetar i området. Lokalen används som lunchrum och för omklädnad. Lokalen tillträdades i maj 2011.

I och med denna byggnation har tre andra lokaler frigjorts i området som tidigare har använts för dessa entreprenörer.

### **Nybyggnation av lägenheter**

I och med att tre lokaler i markplan har kunnat frigöras då den nya entreprenörslokalen byggts har styrelsen undersökt möjligheterna för att bygga om dessa lokaler till lägenheter att sälja. På detta sätt kan vi bringa in pengar till föreningen. Om inte genom försäljningen så i alla fall genom de avgifter som



kommer in varje månad. Om byggnationen blir verklighet är dock någonting som avgörs av föreningsstämman den 8 juni 2011.

### **Nybyggnation av förråd**

Stämman har tidigare beslutat om att endast driva bastu i den nyrenoverade lokalen på Vädurens gata 229. Övriga fyra bastuanläggningar har därför tömts och rivits ur för att göra plats för nya förrådsburar. Tillträde till de nya burarna skedde under och maj månad och majoriteten av burarna kunde hyras ut omgående.

### **Undersökning av stammar**

Föreningen har varit i stort sett helt skonad från stamläckage över åren. De läckage som har upptäckts de senaste åren har varit på invändiga dagvattenrör och liggarna (dvs rören i källare och kryppgrund).

Under 2011 kommer samtliga invändiga dagvattenrör att undersökas samt stickprov att genomföras på liggare och övriga stammar.

### **Lekplatser**

I början av 2011 tog gungsitsarna bort på de gungställningar som inte lever upp till gällande krav. Under 2011 kommer dessa att endera tas bort eller ersättas med nya ställningar.

### **Prioritering av snöröjning**

Med tanke på de skyhöga snöröjningskostnaderna för 2010 arbetar styrelsen med att utforma en prioritering av snöröjningen. Detta innebär att den ena sidan av husen kommer att prioriteras och den andra inte alls snöröjas på de allra flesta ställen samt att vissa gångvägar kan komma att lämnas utan snöröjning. Styrelsen räknar med att kunna ha en plan klar för detta till efter sommaren.

### **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:

	2010	2009
mars-maj	1,40 kr/kWh	
juli-augusti	1,05 kr/kWh	0,99 kr/kWh
september-november	1,13 kr/kWh	1,01 kr/kWh
december-februari	1,76 kr/kWh	1,34 kr/kWh

## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare stabil, men årets resultat är en förlust på 8,4 MKR. Förlusten beror dels på planerat underhåll som har belastat resultatet med 5,6 MKR. Detta belopp föreslår styrelsen i förslaget till resultatdisposition nedan, att föreningen ianspråktar ur föreningens yttre fond som vid bokslutstillfället uppgår till 22,3 MKR. Återstående förlust på 2,7 MKR beror på höga driftskostnader till följd av den även i år kalla och snörika vintern. Ökade kostnader för värme, el och snöröjning har tillsammans ökat kostnaderna med 2,8 MKR. Styrelsen har hållit i pengarna på de poster där det varit möjligt och de flesta övriga kostnader har blivit något lägre än föregående år. Resultatet förväntas bli positivt under år 2011 eftersom årsavgifterna är höjda med 3 % från januari 2011 och att planering pågår för att kunna hålla snöröjningskostnaderna nere för nästa snösäsong. Föreningen erhåller också höjda intäkter för tidigare omförhandlade hyror för lokaler och garage.

Föreningens likviditet följs upp löpande. Rådande ränteläge och skatteregler gör det inte fördelaktigt för bostadsrättsföreningar att ha stora banktillgodohavanden. Målsättningen är att det inte skall placeras mer pengar än vad som behövs löpande utan att istället låna upp när behov uppstår.

### Ekonomisk utveckling

	2010	2009	2008	2007
Summa intäkter i tkr	45 919	43 880	42 932	42 704
Balansomslutning i tkr	179 808	173 860	183 050	163 834
Fond för yttre underhåll i tkr	22 319	23 886	24 412	29 973

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-10 083 645 kr
Årets resultat	-8 404 604 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>-2 900 000 kr</u>
	-21 388 249 kr

disponeras så:

att av yttre fond ianspråktas	-5 622 705 kr
att i ny räkning överföres	<u>-15 765 544 kr</u>
	-21 388 249 kr

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

**BOKSLUT****Resultaträkning**

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
Årsavgifter		38 078 475	38 067 832
Hysesintäkter	1	3 464 346	2 998 841
Övriga intäkter	2	4 376 379	2 813 143
<b>Summa intäkter</b>		<b>45 919 200</b>	<b>43 879 816</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-32 283 473	-30 768 356
Löpande underhåll inkl förbrukningsmatr		-1 799 667	-1 483 304
Planerat underhåll	4	-5 622 705	-4 467 162
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 253 347	-1 239 162
Administrationskostnader	6	-788 385	-1 362 290
Styrelsearbete och revision	7	-1 345 704	-1 468 192
Avskrivningar enligt plan		-4 673 118	-4 172 939
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-1 847 199</b>	<b>-1 081 589</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8 734	36 490
Räntekostnader		-6 566 139	-6 621 190
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 404 604</b>	<b>-7 666 289</b>

**Tilläggsinformation från styrelsen om resultatet**

Resultat enligt resultaträkningen	-8 404 604	-7 666 289
anspråktagande ur underhållsfond	<u>5 622 705</u>	<u>4 467 162</u>
Resultat efter anspråktagande ur underhållsfond	-2 781 899	-3 199 127
Avsättning till underhållsfond	<u>-2 900 000</u>	<u>-2 900 000</u>
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>-5 681 899</b>	<b>-6 099 127</b>

## Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8		
Byggnader	9	51 136 741	51 920 793
Standardförbättringar fastigheter	10	83 824 350	84 729 796
Mark		7 671 000	7 671 000
Markanläggning	11	12 042 203	10 213 390
Pågående byggnation	12	20 046 713	13 749 896
Inventarier	13	582 646	704 059
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 303 653</b>	<b>168 988 934</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		4 200	4 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 307 853</b>	<b>168 993 134</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		104 181	227 746
Övriga fordringar		635 647	935 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 111 997	3 102 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 851 825</b>	<b>4 265 561</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		648 278	601 919
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>648 278</b>	<b>601 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 500 103</b>	<b>4 867 480</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>179 807 956</b>	<b>173 860 614</b>

## Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	<b>14</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 769 100	4 763 400
Upplåtelseavgifter		594 300	0
Yttre fond		22 319 015	23 886 177
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 682 415</b>	<b>28 649 577</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 083 645	-3 984 518
Årets resultat		-8 404 604	-7 666 289
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 488 249</b>	<b>-11 650 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 194 166</b>	<b>16 998 770</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för inre underhåll	15	580 575	602 999
<b>Summa avsättningar</b>		<b>580 575</b>	<b>602 999</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>16</b>		
Checkräkningskredit (limit 5 000 000)		0	2 374 592
Byggkreditiv (limit 19 600 000)		6 256 656	0
Skulder till kreditinstitut		151 124 095	141 518 923
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>157 380 751</b>	<b>143 893 515</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 637 328	2 880 232
Leverantörsskulder		4 117 903	3 075 750
Skatteskuld		107 452	26 194
Övriga skulder		97 589	130 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 692 192	6 253 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 652 464</b>	<b>12 365 330</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>179 807 956</b>	<b>173 860 614</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		181 320 000	158 190 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Noter

<b>1 Hyresintäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Hyresintäkter lokaler och antenner	870 184	886 444
Hyresintäkter p-platser	695 896	699 095
Hyresintäkter garage	1 898 265	1 413 301
	<b>3 464 345</b>	<b>2 998 840</b>

Under 2009 sades lokaler upp i det nedre planet i G5 för att ge plats för garageplatser där istället. Detta har tillfälligt gett en minskning av p-platser i samma område.

<b>2 Övriga intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Pant- och överlåtelseavgifter	168 584	163 924
Bredband abonnemangsentäkter	928 127	927 875
Café, bastu, nycklar, cykelbur mm *	78 649	382 996
Elintäkter från boende (från andra halvåret 2009)	3 201 018	1 338 348
	<b>4 376 378</b>	<b>2 813 143</b>

\* I beloppet för 2009 ingick även ett retroaktivt momslyft.

<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
El	6 190 289	5 793 894
Värme	9 212 275	8 148 096
Vatten	2 280 469	2 317 569
Renhållning	2 108 699	2 193 838
Städning	1 245 645	1 171 235
Fastighetsskötsel	1 381 197	1 527 899
Ekonomisk förvaltning	1 155 054	1 278 177
Teknisk administrativ förvaltning	1 108 618	1 289 361
Omförhandling av hyreskontrakt	98 043	0
Markförvaltning	1 717 714	1 804 363
Snöröjning*	2 280 157	939 698
Drift och OVK	771 630	891 093
Jour och ServiceCenter **	544 386	685 275
Kabel TV	674 034	663 775
Bredband till lägenheter och lokaler	919 195	919 170
Fastighetsförsäkring	471 724	452 396
Skadegörelse	111 518	62 248
Myndighetskrav ***	12 825	630 269
	<b>32 283 472</b>	<b>30 768 356</b>

Ännu en sträng vinter har gjort att värme, el och snöröjning tillsammans har ökat med 2,8 miljoner.

\* En del av årets belopp för snöröjningskostnaderna såsom taks-kottning avsåg till viss del även år 2009. Några fakturor var då bestridna och uppgörelsen med entreprenören var inte klar när år 2009 avslutades.

\*\* Avtalet för bevakning av föreningen sades upp under våren 2010.

\*\*\* Föregående år bestod myndighetskrav av energideklaration, PCB inventering, SBA och lägenhetsregister

<b>4 Planerat underhåll</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ventilation (kostnadsandel av projektet)	3 967 619	0
Rökluckor	120 233	138 873
Avloppsspolningar mm	278 822	415 662
Underhållsplan	0	133 605
Garageprojekt	351 901	0
Tättningsåtgärder efter SBA	0	324 000
Upprustning av lägenheter	5 000	565 873
Byte av hiss 218	489 254	18 096
Markarbeten, rabatter (rensningar, gallringar inför nyanläggning)	0	329 221
Fastighetsdokumentation och digital arbetsyta *	17 410	2 057 921
Nybyggnation av förråd	8 988	0
Portar	36 571	0
Övriga diverse underhållsåtgärder	346 907	483 911
	<b>5 622 705</b>	<b>4 467 162</b>

\* Digitalisering av ritningar och underhållsplaner. Viktiga handlingar finns nu sparade på ett säkert sätt och är åtkomliga för den som behöver dem och används vid varje projekt och vid varje upphandling för simulering och prioritering.

## 5 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 277 kr per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

6 Administrationskostnader	2010	2009
Kontorsmaterial mm	36 783	69 684
Telefon, porto, server, hyra av kontorsmaskiner	173 576	465 503
Konsultkostnader avs upphandling och förhandling markskötsel	66 140	184 530
Föreningsavgift HSB	176 750	174 625
Juridiska kostnader	0	60 496
Avhysningsärenden, inkasso mm	335 135	407 453
	<b>788 384</b>	<b>1 362 291</b>

7 Styrelsearbete och revision	2010	2009
Revision extern och intern	154 750	130 301
Valberedning	30 000	30 000
Styrelsearvodet	424 000	428 000
Sociala avgifter	121 481	115 718
Medlemsinfo	142 611	106 476
Årsredovisning och årsstämma	133 329	319 867
Utbildning	9 900	20 950
Föreningsverksamhet	189 681	148 343
Styrelseadministration	139 953	168 537
	<b>1 345 705</b>	<b>1 468 192</b>

8 Taxeringsvärden	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	307 600 000	261 632 000
Mark	99 677 000	75 677 000
	<b>407 277 000</b>	<b>337 309 000</b>

## 9 Byggnad

En omvärdering av byggnadens livslängd har gjordes år 2009. Man uppskattade att betongstommen kommer att hålla i åtminstone ytterligare 75 år. Därför är avskrivningstiden justerad till 75 år från och med 2009 för betongstommen. I balansposten ingår även hissinstalleringar som anskaffades år 2000 och skrivs av på 20 år. Det ingår också delar som är helt avskrivna såsom fastighetsförbättringar, tvättstuga, markanläggning och p-platsbelysning.

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Byggnad	100 843 682	48 922 890	784 052	51 136 741
	<b>100 843 682</b>	<b>48 922 890</b>	<b>784 052</b>	<b>51 136 741</b>



## 10 Standardförbättring fastigheter

Avskrivningstid 5-40 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffningsvärde vid årets början	95 266 644			
Årets anskaffningar:				
Fasadtätning	38 019			
Värmesystem	642 942			
Takgenomföring	79 988			
Lägenhetsupprustning	25 431			
Garageprojekt	1 534 603			
Omfört från tidigare års pågående byggnation som nu är avslutad:				
Garage	12 985			
Byte av hiss	9 745			
Värmesystem	92 618			
Lägenhetsupprustningar	8 269			
	<b>97 711 244</b>	<b>10 536 851</b>	<b>3 350 046</b>	<b>83 824 347</b>

## 11 Markanläggning

Avskrivningstid 20 år.

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Markanlägg.n.anskaffade tidigare år:	11 256 846			
Årets anskaffning:				
Markförbättringar	2 756			
Nyanläggning av rabatter	242 285			
Lekutrustning	96 484			
Omfört från pågående byggnation:				
Markförbättringar	775 235			
Nyanläggning av rabatter	1 100 000			
	<b>13 473 606</b>	<b>1 043 455</b>	<b>387 950</b>	<b>12 042 201</b>

## 12 Pågående byggnation

	<b>Ansk.värde</b>
Passer- o bokningssystem	10 217 441
Årets investering	<u>2 294 008</u>
Summa	12 511 449
Nödbelysning o larm i garage	272 058
Årets investering	<u>1 028 571</u>
Summa	1 300 629
Nödbelysning o larm o lokaler o källare	1 123 272
Årets investering	<u>1 742 903</u>
Summa	2 866 175
Ventilation	
Uppstart	119 475
Ventilation och UC	<u>3 206 849</u>
Summa	3 326 324
Entreprenörslokal	18 797
Årets investering	<u>14 352</u>
Summa	33 149
Nybyggnation av förråd	8 987
Avslutade projekt	1 998 852
omfördelade till Standardförbättringar	-123 617
omfördelade till Markanläggning	-1 875 235
	<b>20 046 713</b>

## 13 Inventarier

Inventarier skrivs av på 5-10 år

	<b>Ansk.värde</b>	<b>IB avskr</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Restvärde</b>
Anskaffningsvärde vid årets början	1 634 943			
Årets anskaffning	29 657			
	<b>1 664 600</b>	<b>930 884</b>	<b>151 070</b>	<b>582 646</b>

Årets anskaffning består av datorutrustning och LCD skärm till förvaltningskontoret.

## 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 763 400		23 886 177	-11 650 807
Försäljning av lgh 662	5 700	594 300		
Avsättning till yttre fond enl lanspråktagande ur fond			2 900 000 -4 467 162	-2 900 000 4 467 162
Årets resultat				-8 404 604
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 769 100</b>	<b>594 300</b>	<b>22 319 015</b>	<b>-18 488 249</b>

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

## 15 Fond för inre underhåll

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	602 999	620 804
Uttag	-22 424	-17 805
	<b>580 575</b>	<b>602 999</b>

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

## 16 Långfristiga skulder

Räntebindning	Lånebelopp	Andel av lån %
Upp till 12 månader	40 103 369	25
1 - 4 år	24 914 710	15
5 - 7 år	95 000 000	60
	<b>160 018 079</b>	<b>100</b>
Avgår: kortfristig del	-2 637 328	
	<b>157 380 751</b>	

Föreningen har, förutom traditionella långa räntebindningar, även räntebindningar genom räntederivat (95 MKR där räntan är bunden via ränteswapar till åren 2015-2020).

Den genomsnittliga räntan har varit 4,28 % under året.

## 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

## Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Haninge, den 5/5 2011



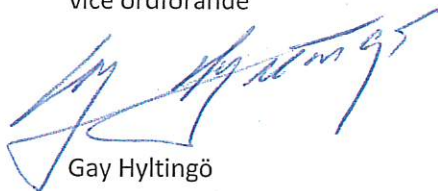
Hans Brundin  
ordförande



Tomas Edström  
vice ordförande



Maud Fiseher  
ledamot



Gay Hyltingö  
ledamot



Nils Andersson  
ledamot



Tahir Akan  
ledamot



Robert Berglund  
ledamot



Rikard Pettersson  
ledamot



Karin Bergman  
HSB-ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2011.



Jörgen Götehed  
BoRevision AB



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge

Org nr 712400-2192

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 9 maj 2011



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor



Jörgen Götehed  
BoRevision AB