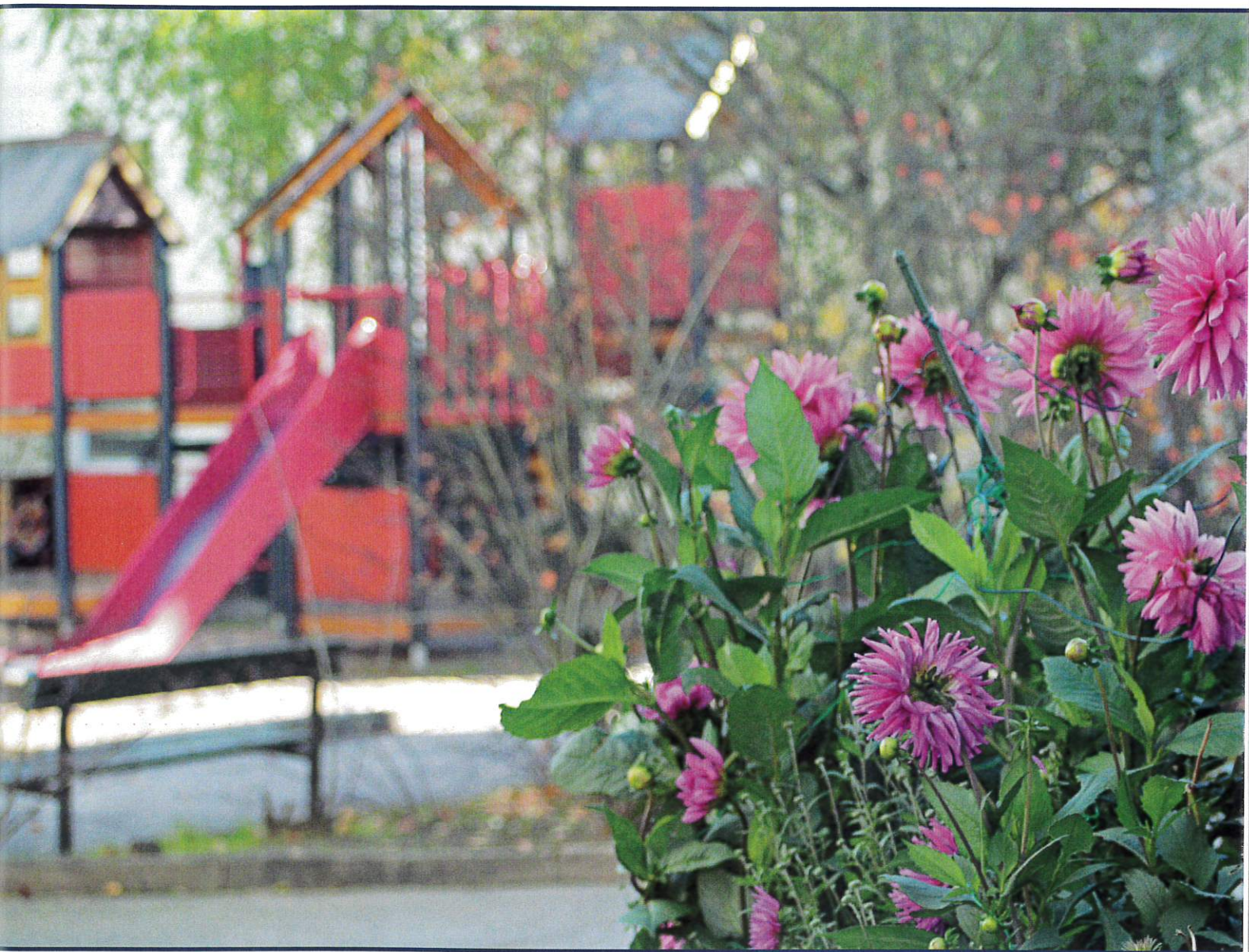


# Årsredovisning 2011



BRF VÄDUREN



# 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.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2011.

## 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 medlemmar i 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.
2005-2006	Rensning av ventilationskanaler, byte av don, OVK-åtgärder.





2007	Tilläggsisolering av taken inklusive nya vindskivor och landgångar.	Styrelse
2006-2008	Renovering och ombyggnad parkeringsytor, P3, P4, P5, P6 & P8.	<b>Föreningens styrelse 2011-01-01 — 2011-06-08</b> 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
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.	<b>Firmatecknare</b> Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Hans Brundin, Tomas Edström, Maud Fischer samt Nils Andersson, två i förening.
2009	Infärgning av fasader på samtliga garage.	
2009	Driftsättning av elektroniskt passer system för portar, tvättstugor, barn vagns- och cykelrum samt garage.	<b>Föreningens styrelse 2011-06-08—2011-12-31</b> Robert Berglund Styrelseordförande Malin Forslund Styrelseledamot Tahir Akan Styrelseledamot Solweig Bökman Styrelseledamot Nils Andersson Styrelseledamot Rikard Pettersson Styrelseledamot Ingrid Schell Styrelseledamot Anna Zelenina Styrelseledamot Karin Bergman Styrelseledamot utsedd av HSB Charlotte Svensson Styrelsesuppleant Gunilla Wilke Styrelsesuppleant Bo Widerdal Styrelsesuppleant utsedd av HSB
2010	Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknar två utgångar	
2010	Nödbelysning i garage, källargångar höghus samt källare utan dagljusinsläpp.	
Medlemmar	Föreningen hade 1 100 medlemmar vid utgången av 2011. 99 stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under 2011.	<b>Firmatecknare</b> Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Robert Berglund, Malin Forslund, Solweig Bökman samt Nils Andersson, två i förening.





### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 8 juni, sex motioner och en proposition behandlades.

Styrelsen har under 2011 hållit 12 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.

### **Vädureninfo**

Vädureninfo utkom med fem nummer under 2011.

### **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 Axel Olli, Gunnar Höglund samt Tomas Edström 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**

Eko Miljö & Mark AB har via avtal anlitats för skötsel av mark samt underhåll av Brf Vädurens mark. De anlätades även för snöröjning den första halvan av året.

För snöröjning säsongen 2011/2012 har Hanvedens Entreprenad anlitats.

### **Fastighetsskötsel**

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

### **Städning**

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

### **Elleveranser**

Avtal för elleveranser har tecknats med Vattenfall. Avtalet har varit rörligt.

### **Händelser under år 2011**

#### **Grillfest**

Under 2011 hölls en grillfest i augusti.

#### **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 rymmer numera 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**

Vid den ordinarie föreningsstämman den 8 juni fick styrelsen i uppdrag att gå vidare med projektering och byggnation av nya lägenheter i föreningen. Under året har ritningar tagits fram och ansökan om bygglov skickades in i början av 2012.





### **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.

### **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 har samtliga invändiga dagvattenrör undersökts samt stickprov tagits på liggare och övriga stammar. Rapporten inkom i början av 2012.

### **Lekplatser**

I början av 2011 tog gungstillsarna bort på de gungställningar som inte lever upp till gällande krav. Under 2011 har nya gungställningar och rivning av vissa platser upphandlats. Allt beräknas vara klart i maj 2012.

### **Prioritering av snöröjning**

Med tanke på de skyhöga snöröjningskostnaderna för 2010 arbetade styrelsen fram en prioritering av snöröjningen för snösäsongen 2011/2012. Prioriteringen innebar att man på flera ställen endast skulle röja den ena sidan av huset. Med tanke på att det knappt alls kom någon snö under säsongen så togs denna prioritering bort vid årsskiftet och samtliga ytor röjdes efter det. Hur man kommer att göra framöver kommer att få variera med snömängden.

### **Dörrstängare**

Under året har dörrstängarna på samtliga höghusportar bytts ut.

### **Renovering av garagen**

Rostangrepp i dillationsfogar i garagen har upptäckts och åtgärdats. Dillationsfogarna var inkapslade, därav att det inte tidigare upptäckts. Asbests har sanerat vid arbetet, rännor med avledning av vatten har monterats som ej fanns tidigare.

### **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 bokats har tillträde.

Under 2010 har systemet byggts ut till att gälla även källare. Systemet fick en godkänd slutbesiktning under våren 2011.

### **Grovsopshandling**

Styrelsen har meddelat att samtliga miljögårdar skall stängas på grund av de höga kostnaderna de genererar. Hittills har endast miljögården på Stenbockens gata stängts. Under året har man förhandlat med FTI (Förpacknings- och TidningsInsamlingen) om placeringen av kärl för glas, tidningar, kartong och restavfall. FTI ansökte om bygglov under hösten 2011 och man räknar med att kunna avveckla dagens miljögårdar under 2012.

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

En fullskalig provinstallation av ventilationssystem har gjorts på Oxens gata 246, 247 och 248. Tre 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.

### **Byte av ventilationsaggregat på höghusen**

Samtliga ventilationsaggregat på höghusen på Vädurens gata, Oxens gata och Stenbockens gata har bytts ut under 2011. Aggregaten har utrustats med en huv för att minska insugshastigheten, detta för att snö inte ska komma in i aggregatet. Vid injustering av luftflöden på provhuset har det framkommit att det inte går att få tillräckliga luftflöden till våning 0 - 3. Befintliga ventilationsrör är för små i dimensionen för att klara att trycka ut tillräcklig mängd luft hela vägen ned till de nedersta våningarna utan att få för mycket störande ljud. För att klara godkänd OVK installerar





föreningen kolfilterfläktar i dessa lägenheter för att öka osuppfånget och på så sätt klara kraven på luftomsättning i kök. Arbetet med installation av kolfilterfläktar startar i början av 2012.

### Installation av utrymningslarm och nödbelysning 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.

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

### Belysning i garagen

Under renoveringsarbetet i garaget har flera kablar till belysningen bilats av. Tillfällig belysning har satts upp. Eftersom de gamla elkablarna är för gamla för att kunna lagas har föreningen beslutat att byta ut all belysning i garaget till ett modernt belysningssystem som kommer att ha en mycket lägre energiåtgång och driftkostnad. Det nya belysningssystemet tänds med akustiska detektorer. Därefter är belysningen tänd så länge någon befinner sig i garaget. Man behöver alltså aldrig riskera att ljuset slocknar efter en förinställd tid och man måste ta sig fram i mörkret till en strömbrytare. Med det här s.k. dynamiska belysningssystemet går det ofta att minska energiförbrukningen med upp till 90 procent samtidigt som man minskar slitaget på driftdonen och lysrören. Både drifts- och underhållskostnaden blir alltså lägre. Tack vare den lägre energiåtgången och de kortare lysintervallerna har man valt att förbättra genom att tända hela garaget vid varje inpassering. På så sätt behöver ingen vistas i ett garage där vissa delar är nedsläckta.

### Avfuktare i kryppgrunder

Avfuktare har installerats i samtliga kryppgrunder. Ett fyrtiotal avfuktare totalt har installerats. Tidigare har man motverkat fuktproblem i grunderna genom att släppa ut uppvärmd luft från husets ventilation ner i kulvertarna under lägenheterna. Ett resursslöseri som också får oönskade konsekvenser. Husets ventilation har inte klarat att få ut tillräckligt med luft till alla lägenheters kök och badrum. Nu när man sätter igen utblåset till kryppgrunden får man mer luft att fördela till lägenheterna när ventilationen injusteras. De åtgärder man gör nu syftar till att få ett bra klimat i husets grunder och också möjliggöra ett högre lufttryck i de ventilationskanaler som leder till husets lägenheter. Det är där den uppvärmda luften behövs och gör nytta.

Från varje avfuktare går två slangar som leder ut den avfuktade luften åt två håll i kulverten. En slang leder ut den fuktiga luften, denna leds upp genom bjälklaget upp till frånluftsventilen i entréplanet. Istället för vanliga ventilationsslangar har man valt dräneringsslangar i kraftigt material för att öka tåligheten och livslängden på installationen. Arbetet startade hösten 2010 och färdigställdes helt under våren 2011.

### 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 per kwh varit:

	2011	2010	2009
<b>mars - maj</b>	1,43	1,40	
<b>juli - aug</b>	1,09	1,05	0,99
<b>sept - nov</b>	0,91	1,13	1,01
<b>dec - feb</b>	1,08	1,76	1,34





## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare stabil, även om årets resultat är en förlust på 7,4 MKR. Förlusten beror på planerat underhåll som har belastat resultatet med 8,6 MKR. Detta belopp föreslår styrelsen i förslaget till resultatdisposition nedan, att föreningen ianspråk tar ur föreningens yttre fond som vid bokslutstillfallet uppgår till 19,6 MKR. Den löpande driften har alltså gett ett positivt netto. Mycket tack vare den senaste mildare och snöfattigare vintern, men också till följd av att årsavgifterna är höjda med 3 % från januari 2011. Föreningen har också erhållit höjda intäkter för tidigare omförhandlade hyror för lokaler och garage och styrelsen har fortsatt att hålla i föreningens kostnader.

Föreningen har en relativt låg belåning 178,8 MKR i förhållande till fastighetens taxeringsvärde på 407,2 MKR.

### Ekonomisk utveckling

	2011	2010	2009	2008
Summa intäkter i tkr	47 219	45 919	43 880	42 932
Balansomslutning i tkr	189 925	179 808	173 860	183 050
Fond för yttre underhåll i tkr	19 596	22 319	23 886	24 412

### Förslag till resultatdisposition

#### Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-15 765 544 kr
Årets resultat	-7 431 407 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>-2 900 000 kr</u>
	<b>-26 096 951 kr</b>

disponeras så:

att av yttre fond ianspråk tas	-8 598 819 kr
att i ny räkning överföres	<u>-17 498 132 kr</u>
	<b>-26 096 951 kr</b>

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





# Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Årsavgifter		39 259 997	38 078 475
Hysesintäkter	1	3 851 353	3 464 346
Övriga intäkter	2	4 107 764	4 376 379
<b>Summa intäkter</b>		<b>47 219 114</b>	<b>45 919 199</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-29 788 779	-32 283 473
Löpande reparationer		-1 345 901	-1 799 667
Planerat underhåll	4	-8 598 819	-5 622 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 275 872	-1 253 347
Administrationskostnader	6	-540 260	-994 546
Styrelsearbete och revision	7	-1 189 838	-1 345 704
Avskrivningar enligt plan		-4 804 143	-4 673 118
<b>Summa kostnader</b>		<b>-47 543 612</b>	<b>-47 766 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-324 498</b>	<b>-1 847 199</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		38 515	8 734
Räntekostnader		-7 145 424	-6 566 139
		<b>-7 106 909</b>	<b>-6 557 405</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 431 407</b>	<b>-8 404 604</b>
<b>Tilläggsinformation från styrelsen om resultatet</b>			
<i>Resultat enligt resultaträkningen</i>		<i>-7 431 407</i>	<i>-8 404 604</i>
<i>Anspråktagande ur underhållsfond</i>		<i>8 598 819</i>	<i>5 622 705</i>
<i>Resultat efter anspråktagande ur underhållsfond</i>		<i>1 167 412</i>	<i>-2 781 899</i>
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>-2 900 000</i>	<i>-2 900 000</i>
<b>Resultat efter fondavsättning</b>		<b>-1 732 588</b>	<b>-5 681 899</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2011-12-31	2010-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	50 352 689	51 136 741
Standardförbättringar fastigheter	8	80 978 967	83 824 350
Mark	8	7 671 000	7 671 000
Markanläggning	8	11 578 343	12 042 203
Pågående byggnation	8	33 738 636	20 046 713
Inventarier	9	455 945	582 646
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 775 480</b>	<b>175 303 653</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>184 779 680</b>	<b>175 307 853</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		197 882	227 746
Kundfordringar		869 633	635 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 159 907	3 111 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 227 422</b>	<b>3 851 825</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 917 837	648 278
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 145 259</b>	<b>4 500 103</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>189 924 939</b>	<b>179 807 956</b>





## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2011-12-31	2010-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	10		
Insatskapital		4 769 100	4 769 100
Upplåtelseavgifter		594 300	594 300
Underhållsfond		19 596 310	22 319 015
		<b>24 959 710</b>	<b>27 682 415</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 765 544	-10 038 645
Årets resultat		-7 431 407	-8 404 604
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 196 951</b>	<b>-18 488 249</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 762 759</b>	<b>9 194 166</b>
<b>Avsättningar</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	11	533 922	580 575
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv (limit 9 500 000)		5 044 388	6 256 656
Övriga skulder till kreditinstitut	12	170 628 458	151 124 095
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>175 672 846</b>	<b>157 380 751</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 170 232	2 637 328
Leverantörsskulder		3 178 599	4 117 903
Skatteskulder		93 425	107 452
Övriga skulder		70 425	97 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	5 442 731	5 692 192
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 955 412</b>	<b>12 652 464</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>189 324 939</b>	<b>179 807 956</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		190 657 500	181 320 000
		<b>190 657 500</b>	<b>181 320 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



# Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.





# Noter

<b>1 HYRESINTÄKTER</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Hysesintäkter lokaler och antenner	1 007 374	870 184
Hysesintäkter p-platser*	683 066	695 896
Hysesintäkter garage	2 160 913	1 898 265
	<b>3 851 353</b>	<b>3 464 345</b>

Visst intäktsbortfall i samband med uppsättning av rännor.

<b>2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Pant- och överlåtelseavgifter	166 706	168 584
Bredband abonnemang	928 920	928 127
Elintäkter från boende (från andra halvåret 2009)	2 941 217	3 201 018
Café, bastu, nycklar, cykelbur mm	70 921	78 649
	<b>4 107 764</b>	<b>4 376 378</b>

<b>3 DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
El	5 434 130	6 190 289
Uppvärmning	8 820 609	9 212 275
Vatten och avlopp	2 176 994	2 280 469
Renhållning	1 987 713	2 108 699
Städning och mattbyten	1 245 040	1 245 645
Fastighetsskötsel	1 817 035	1 381 197
Ekonomisk förvaltning	1 111 371	1 155 054
Teknisk administrativ förvaltning	1 120 165	1 108 618
Omförhandling av hyreskontrakt	24 302	98 043
Markförvaltning	1 570 517	1 717 714
Snöröjning	675 733	2 280 157
Drift	613 630	771 630
Jour och ServiceCenter	467 187	544 386
Kabel TV	695 786	674 034
Bredband till lägenheter och lokaler	919 235	919 195
Försäkringar	486 466	471 724
Skador i lägenhet och skadegörelse	604 581	657 574
Myndighetskrav	18 284	12 825
	<b>29 788 778</b>	<b>32 829 528</b>

(skador i lägenheter och skadebesiktningar redovisades tidigare som löpande underhåll)



# Noter

## 4 PLANERAT UNDERHÅLL

	2011	2010
Ventilation (kostnadsandel av projektet)	7 869 618	3 967 619
Rökluckor	120 531	120 233
Avloppsspolningar mm	420 998	278 822
Garageprojekt	975 600	351 901
Byte av hiss 218	0	489 254
Markåtgärder	134 107	0
Dränering	65 013	0
Portar	0	36 571
Dörrstängare	122 669	0
Övriga diverse underhållsåtgärder	0	378 305
	<b>8 598 819</b>	<b>5 622 705</b>

## 5 KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 302 kr per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## 6 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2011	2010
Kontorsmaterial mm	64 076	36 783
Telefon, porto, hyra av kontorsmaskiner, datorkostnader	247 421	379 737
Konsultkostnader	0	66 140
Föreningsavgift HSB	167 250	176 750
Inkasso- och avhysningskostnader	61 513	335
	<b>540 260</b>	<b>994 545</b>

## 7 STYRELSEARBETE OCH REVISION

	2011	2010
Revision extern och intern	141 696	154 750
Valberedning	15 000	30 000
Styrelsearvoden	344 320	424 000
Sociala avgifter	94 022	121 481
Medlemsinfo	177 744	142 611
Årsredovisning och årsstämma	194 306	133 329
Utbildning	17 625	9 900
Föreningsverksamhet	133 374	152 352
Förnödenheter, kaffe m.m.	20 701	37 328
Styrelseadministration	50 778	139 953
	<b>1 189 839</b>	<b>1 345 704</b>



# Noter

<b>8 BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	239 653 309	228 575 656
Inköp	14 337 106	11 077 653
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 990 415</b>	<b>239 653 309</b>
Ingående avskrivningar	-65 025 242	-60 503 194
Årets avskrivningar	-4 645 638	-4 522 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 670 880</b>	<b>-65 025 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>184 319 535</b>	<b>174 628 067</b>
Taxeringsvärden byggnader	307 600 000	307 600 000
Taxeringsvärden mark	99 677 000	99 677 000
Bokfört värde byggnader	176 648 535	167 050 006
Bokfört värde mark	7 671 000	7 671 000
	<b>184 319 535</b>	<b>174 721 006</b>

Årets anskaffningar har bestått av energiprojekt, nödbelysning, passer- och bokningssystem, förråd, garageförbättring m.m.

<b>9 INVENTERIER</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 664 600	1 634 943
Inköp	31 082	29 657
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 696 402</b>	<b>1 664 600</b>
Ingående avskrivningar	-1 081 953	-930 884
Årets avskrivningar	-158 504	-151 069
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 240 547</b>	<b>1 081 953</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>455 945</b>	<b>582 647</b>

## 10 EGET KAPITAL

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Vid årets början	4 769 100	594 300	22 319 015	- 18 488 249
Avs. till underhållsfond			2 900 000	- 2 900 000
Uttag ur underhållsfond			-5 622 705	5 622 705
Årets resultat				- 7 431 408
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 769 100</b>	<b>594 300</b>	<b>19 596 310</b>	<b>- 23 196 952</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.

<b>11 FOND FÖR INRE UNDERHÅLL</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående balans	580 575	602 999
Uttag	-46 653	-22 424
	<b>533 922</b>	<b>580 575</b>



# Noter

---

## 12 FASTIGHETSLÅN

Räntebindning	Lånebelopp	Andel av lån
Upp till 12 månader	71 498 581	40 %
1 - 4 år	22 344 497	12 %
5 - 7 år	85 000 000	48 %
Avgår kort del:	- 3 170 232	

Långfristiga skulder      **175 672 846**

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

Den genomsnittliga räntan har varit 4,2 % under året.

## 13 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 21/11 2012



Robert Berglund



Malin Forslund



Tahir Akan



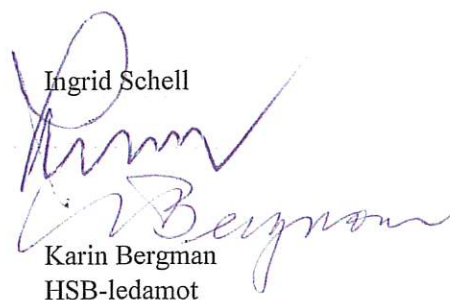
Anna Zelenina



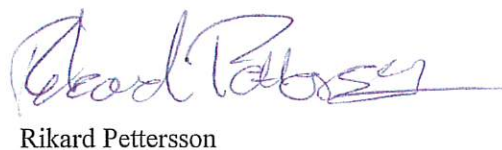
Solveig Bökman



Nils Andersson



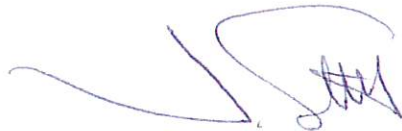
Ingrid Schell  
Karin Bergman  
HSB-ledamot



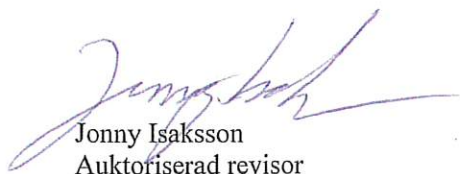
Rikard Pettersson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2012.



Jörgen Götehed  
BoRevision AB



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2011.

#### 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2011.

#### 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, 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 7 maj 2012

  
Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor/ PwC



Jörgen Götehed

BoRevision AB





Kallelse till

# ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Brandbergsskolan  
Norra Kronans gata 429

**Onsdagen den 23 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. Motioner 1 – 4
  - 1 Reparation/utbyte av entréportar
  - 2 Fritidsverksamheten i Väduren
  - 3 Motion om MC-parkering
  - 4 Trappa till gästparkeringen
18. Mötet avslutas

Från klockan 18.00 serveras lätt förtäring (te, kaffe och ostfralla) utanför möteslokalen.

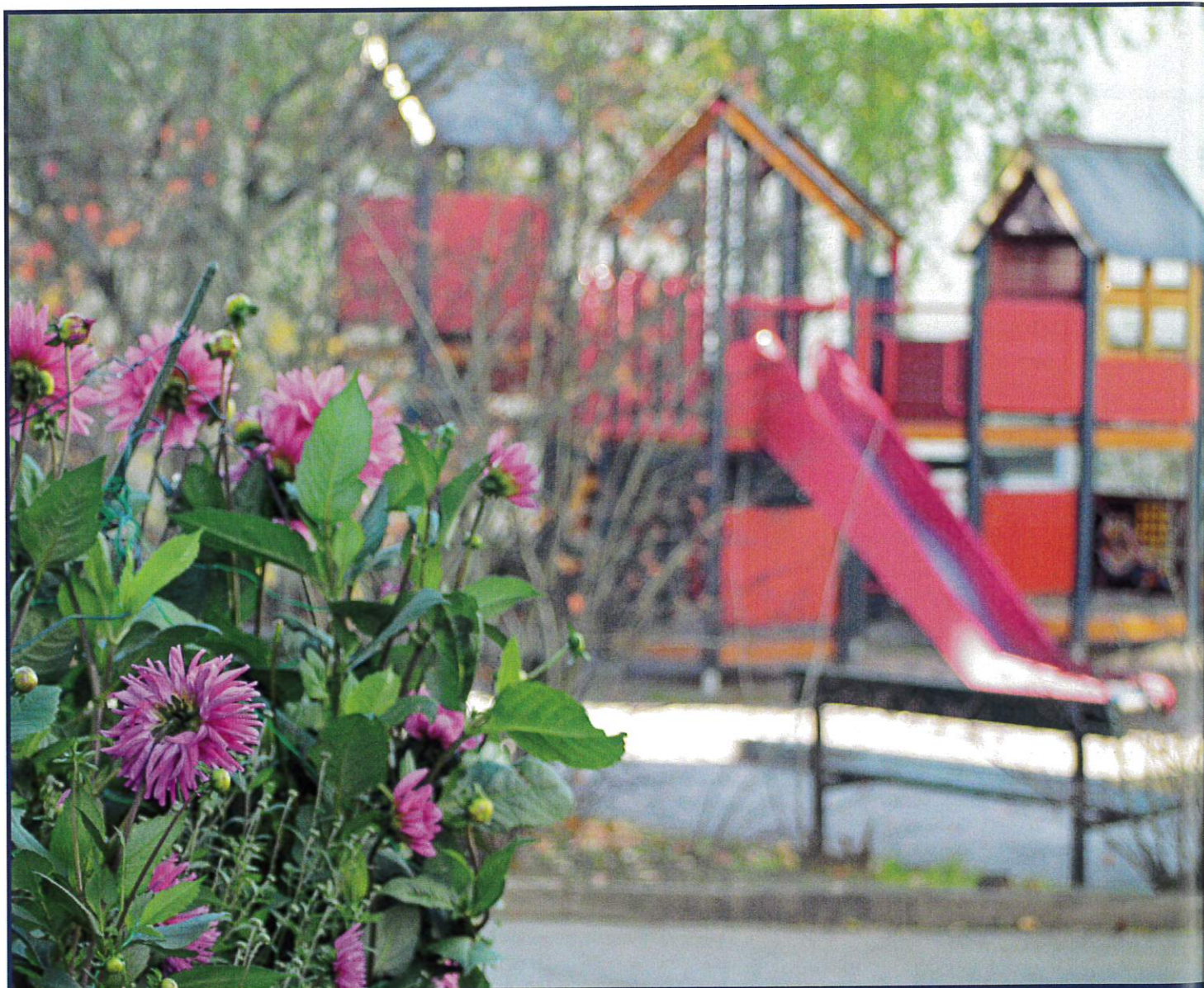
**Viktigt!**

- 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.
- Kan du och eventuell samägare ej närvara personligen, ge fullmakt till någon granne. Max en fullmakt per lägenhet.

**Hjärtligt välkomna!**

**Styrelsen för Brf Väduren**





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