



BRF VÄDUREN

HSB BRF
VÄDUREN I
HANINGE

ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2009.

Brf Väduren
712400-2192

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.

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

En lägenhet finns i föreningens ägo per den 31 december 2009 på Vattumannens Gata 131, lägenhet nummer 662.

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.

Medlemmar

Föreningen hade 1 082 medlemmar vid utgången av 2009.

108 stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under 2009.

Styrelse

Föreningens styrelse 2009-01-01 - 2009-06-03

Bitte Sandebert	Styrelseordförande
Maud Fischer	Styrelseledamot
Tomas Edström	Styrelseledamot
Eva-Britt Hedlund	Styrelseledamot
Desirée Andersson	Styrelseledamot
Gay Hyltingö	Styrelseledamot
Gunnar Höglund	Styrelseledamot
Karin Bergman	Styrelseledamot utsedd av HSB Stockholm
Camilla Almén	Styrelsesuppleant
Rolf Stockhaus	Styrelsesuppleant
Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB

Firmatecknare

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

Föreningens styrelse 2009-06-03 – 2009-12-31

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.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 3 juni och en fortsättning av den ordinarie föreningsstämman avhölls den 17 juni. 10 motioner behandlades.

Styrelsen har under 2009 hållit 13 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 revisorer har varit auktoriserad revisor Johnny Isaksson från Öhrlings PriceWaterhouseCoopers och sedan den ordinarie föreningsstämman den 3 juni Nils Andersson. Samt extern revisor BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman den 3 juni valdes Eila Korkala, Birgitta Tångerby samt Mikael Abrahamsson 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 anlåtats för skötsel av mark samt underhåll och snöröjning av Brf Vädurens mark.

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 E.on för elleverans till föreningen. Båda avtalen har varit rörliga.

Händelser under år 2009

Krättfest

Under 2009 hölls en krättfest i augusti.

Miljögårdar

Nedskräpningen i miljögårdarna (utanför kärnen) fortsatte under 2009 vilket lett till att kostnaderna för renhållningen stigit ännu lite till under året jämfört med 2008.

Underhållsplan

Inför upprättandet av föreningens underhållsplan genomfördes en statusbesiktning. De mest akuta felen som upptäcktes i denna har åtgärdats under året och i början av 2010. Underhållsplanen används och uppdateras löpande för att planera framtida underhålls- och investeringsåtgärder i föreningen.

Energideklaration

Energideklarationen är klar och kommer att annonseras i samtliga entréer under innan sommaren 2010.

Renovering av garagen

Under våren och sommaren 2009 infärgades fasaderna på alla tre garagen.

Arbetena med att få garagetaket på garaget på Vädurens gata tätt har tagit lång tid. Tidigare lösningar har visat sig läcka vid provtryckningar. Under sommaren 2009 lades en bromatta på taket som klarade av provtryckningen och efter sommaren asfalterades taket.

Även fläktarna har bytts ut i garagen för att uppfylla de myndighetskrav som finns gällande koldioxidhalter. Nödskyltning och belysning har också förbättrats.

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 oktober 2010. Vissa hyresgäster flyttade in redan under hösten i garaget och i april 2010 flyttade ytterligare 16 hyresgäster in.

Planeringen av att bygga en marklokal och verkstad i garaget lades ned under 2009. Garaget kommer endast att rymma garageplatser.

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 bokar har tillträde.

Ombyggnad av gårdar och markförbättringar

Under den tidiga våren gallrades det bland växterna som satt mot fönster och väggar. Det har skapats plats för tätare och vackrare växter under sommaren och kommande sommar. Under våren byttes även den gamla jorden ut på många ställen med ny som gav mer växtkraft åt växterna som planterades under sommaren. De "personliga" planteringar som en del boende har gjort har bevarats i största möjliga mån. Utöver detta har nya planteringar gjorts och gamla planteringar ersatts med gräsmatta. Arbetena besiktigades under hösten. En etableringskontroll kommer att utföras i maj 2010.

Försäljning av lägenhet på Vattumannens gata 131

Under hösten tömdes lägenheten från allt och förbereddes för renovering. Renovering har skett under våren 2009 och med största sannolikhet kommer lägenheten att säljas under våren 2010.

Utbyggnad av passersystemet

I slutet av året startade den sista av de planerade etapperna för passersystemet. Näst på tur är källarna. Arbetet började med att man byter ut dörrarna ned till källaren för att sedan kunna montera passersystemet. Arbetet fortsätter under våren 2010.

Åtgärdande av rökluckor

I samband med SBA gjordes en komplett genomgång av föreningens rökluckor. De brister som hittades åtgärdades under hösten och samtliga föreningens rökluckor fungerar nu som de skall.

Höjning av hyror på garageplatser

Under hösten och vintern genomfördes en omförhandling av garagehyrorna i föreningen. Hyrorna höjdes med 50 %.

Höjning av lokalhyror

Styrelsen beslutade i slutet av 2009 att höja hyrorna på föreningens lokaler. 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 %.

Individuell eldebitering

Sedan den 1 juli 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:

Maj (referensmånad)	0,96 kr/kWh
juli-augusti	0,99 kr/kWh
september-november	1,01 kr/kWh
december	1,34 kr/kWh

Under denna period har vi tydligt kunnat se att den totala elförbrukningen har sjunkit.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Nödskyltning

I samband med utbyggnaden av passersystemet kommer föreningens källare och tvättstugor att få en förbättrad nödskyltning.

Byte av markentreprenör

Från och med den 1 april har föreningen tecknat avtal med Eko Mark & Miljö för markskötseln i området. De startade på en gång med sandupptagningen.

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 har lidit av ett flertal driftsstopp de senaste månaderna. Renoveringen av hissen färdigställdes i början av mars så när som på den nya inredningen som kommer att komma på plats under våren eller början av sommaren.

Ventilation och OVK-åtgärder

Under våren 2010 har upphandling genomförts för utbyte av ventilationsaggregaten i höghusen. Arbetet med att byta ut det första kommer att starta innan sommaren.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil, utvecklingen under 2009 har inte inneburit några förändringar i detta avseende. Årets resultat är en förlust på 7,6 MKR. Förlusten beror dels på årets utförda planerade underhåll som har belastat resultatet med 4,4 MKR. Detta belopp föreslår styrelsen i förslaget till resultatdisposition nedan, att föreningen ianspråktar ur föreningens yttre fond som vid bokslutstillfället uppgår till 23,8 MKR. Återstående förlust 3,2 MKR beror på höga driftskostnader till följd av den ovanligt kalla och snörika vintern (som också kommer att drabba år 2010). Viss upphämtning av resultatet kan ändå väntas under år 2010 eftersom hyror för lokaler och garage är omförhandlade.

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

Ekonomisk utveckling

	2009	2008	2007	2006
Summa intäkter i tkr	43 880	42 932	42 704	42 019
Balansomslutning i tkr	173 860	183 050	163 834	143 205
Fond för yttre underhåll i tkr	23 886	24 412	29 973	26 175

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-3 984 518 kr
Årets resultat	-7 666 289 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>-2 900 000 kr</u>
	-14 550 807 kr

disponeras så:

att av yttre fond ianspråktas	-4 467 162 kr
att i ny räkning överföres	<u>-10 083 645 kr</u>
	-14 550 807 kr

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

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Resultaträkning			
Årsavgifter		38 067 832	38 074 790
Hysesintäkter	1	2 998 841	3 109 069
Övriga intäkter	2	2 813 143	1 748 277
Summa intäkter		43 879 816	42 932 136
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-30 768 356	-27 782 810
Löpande underhåll inkl förbrukningsmaterial		-1 483 304	-1 193 450
Planerat underhåll	4	-4 467 162	-3 426 039
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 239 162	-1 174 290
Administrationskostnader	6	-1 362 290	-691 221
Styrelsearbete och revision	7	-1 468 192	-1 982 106
Avskrivningar enligt plan		-4 218 041	-4 256 027
Resultat före finansiella poster		-1 081 589	2 426 193
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		36 490	283 148
Räntekostnader		-6 621 190	-5 886 934
Årets resultat		-7 666 289	-3 177 593

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	8		
Byggnader	9	51 920 793	52 704 845
Standardförbättringar	10	84 729 796	68 786 397
Mark		7 671 000	7 671 000
Markanläggning	11	10 213 390	9 986 274
Pågående byggnation	12	13 749 896	20 419 198
Inventarier	13	704 059	800 871
Summa materiella anläggningstillgångar		168 988 934	160 368 585
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		4 200	4 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 200
Summa anläggningstillgångar		168 993 134	160 372 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		227 746	122 754
Skattefordringar		0	555 103
Övriga fordringar		935 464	181 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 102 351	2 209 247
Summa kortfristiga fordringar		4 265 561	3 068 890
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		601 919	19 608 736
Summa kassa och bank		601 919	19 608 736
Summa omsättningstillgångar		4 867 480	22 677 626
Summa tillgångar		173 860 614	183 050 411

Eget kapital och skulder	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 763 400	4 763 400
Yttre fond		23 886 177	24 412 216
Summa bundet eget kapital		28 649 577	29 175 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 984 518	-1 332 963
Årets resultat		-7 666 289	-3 177 593
Summa fritt eget kapital		-11 650 807	-4 510 556
Summa eget kapital		16 998 770	24 665 060
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	15	602 999	620 804
Summa avsättningar		602 999	620 804
Långfristiga skulder			
	16		
Checkkredit (limit 12 000 000 kr)		2 374 592	0
Skulder till kreditinstitut		141 518 923	144 742 091
Summa långfristiga skulder		143 893 515	144 742 091
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 880 232	2 544 796
Leverantörsskulder		3 075 750	4 410 309
Skatteskuld		26 194	0
Övriga skulder		130 046	13 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 253 108	6 054 021
Summa kortfristiga skulder		12 365 330	13 022 456
Summa eget kapital och skulder		173 860 614	183 050 411
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		158 190 000	148 190 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Livslängden på byggnadens stomme har omvärderats. Stommen förväntas hålla i 75 år från och med i år. I övrigt är principerna 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

1 Hyresintäkter	2009	2008
Hyresintäkter lokaler *	886 444	953 537
Hyresintäkter p-platser	699 095	662 650
Hyresintäkter garage **	1 413 301	1 492 881
	2 998 840	3 109 068

* I beloppet för 2008 ingick en retroaktiv hyra från Vägverket.

** Under 2009 sades lokaler upp i G5 för att garageplatser skulle byggas där istället.

2 Övriga intäkter	2009	2008
Pant- och överlåtelseavgifter	163 924	172 039
Bredband abonnemangintäkter *	927 875	1 016 472
Nycklar, cykelburar, retroaktivt momslyft mm **	382 996	559 766
Elintäkter från boende från andra halvåret 2009	1 338 348	0
	2 813 143	1 748 277

* De boendes avgift för bredband är sänkt 2009. Däremot debiteras alla numera.

** Beloppet 2008 innehöll även försäkringsersättning

3 Driftskostnader

	2009	2008
El (avgår 1 338 348 kr i intäkt från boende, se not 2)	5 793 894	6 274 764
Värme	8 148 096	7 211 692
Vatten	2 317 569	2 109 915
Renhållning	2 193 838	2 029 102
Städning	1 171 235	1 145 427
Fastighetsskötsel	1 527 899	1 467 344
Ekonomisk förvaltning (inkl momshantering, bankkontakter mm)	1 278 177	978 839
Teknisk administrativ förvaltning	1 289 361	1 100 419
Markförvaltning	1 804 363	1 542 830
Snöröjning	939 698	560 028
Drift och OVK	891 093	719 251
Jour och ServiceCenter	685 275	543 076
Kabel TV	663 775	651 410
Bredband till lägenheter och lokaler	919 170	775 554
Fastighetsförsäkring	452 396	432 975
Skadegörelse	62 248	64 674
Myndighetskrav energidekl, PCB inventering, SBA, Lägenhetsregister	630 269	175 508
	30 768 356	27 782 808

4 Planerat underhåll

	2009	2008
Rökluckor	138 873	0
Avloppsspolningar mm	415 662	300 230
Förbättringsmålning i trapphus	0	419 621
Underhållsplan	133 605	306 188
Garageprojekt	0	2 400 000
Tätningåtgärder efter SBA	324 000	0
Upprustning av lägenheter efter skador	565 873	0
Diverse miljöåtgärder, p-platser, hiss, lägenhetsupprustning mm	502 007	0
Markarbeten, rabatter (gallringar och rensningar inför nyanläggning)	329 221	0
Fastighetsdokumentation och digital arbetsyta*	2 057 921	0
	4 467 162	3 426 039

* Digitalisering av ritningar och underhållsplaner. Viktiga handlingar finns nu sparade på ett säkert sätt och är åtkomliga för de som behöver dem och används vid varje projekt och vid varje upphandling för simulering och prioritering. Av beloppet är 1,1 MKR anskaffat tidigare år.

5 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 272 kr per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

6 Administrationskostnader	2009	2008
Förbrukningsmaterial till administrationen	69 684	93 751
Telefon, porto, server, Webportal, hyra av kontorsmaskiner*	465 503	275 616
Konsultkostnader (omförhandling av garagehyror, statusbesiktning)	184 530	13 955
Föreningsavgift HSB	174 625	174 625
Juridiska kostnader	60 496	46 922
Avhysningsärenden, inkasso mm	407 453	86 352
	1 362 291	691 221

* Föreningen hyr numera en större kopiator och har investerat mera i Web-portalen.

7 Styrelsearbete och revision	2009	2008
Revision extern och intern	130 301	110 575
Valberedning	30 000	30 000
Styrelsearvoden	428 000	403 000
Sociala avgifter	115 718	111 574
Medlemsinfo	106 476	199 496
Årsredovisning och årsstämma	319 867	440 476
Utbildning	20 950	181 060
Föreningsverksamhet (1 fest under 2009)	148 343	242 467
Styrelseadministration	168 537	263 457
	1 468 192	1 982 105

8 Taxeringsvärden	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader	261 632 000	261 632 000
Mark	75 677 000	75 677 000
	337 309 000	337 309 000

9 Byggnad

En omvärdering av byggnadens livslängd har gjorts. Bedömningen är 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 hissaneläggningar 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	48 138 838	784 052	51 920 793
	100 843 682	48 138 838	784 052	51 920 793

10 Standardförbättring fastigheter

Avskrivningstid 5-40 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffningsvärde vid årets början	76 432 619			
Årets anskaffningar:				
Individuell el-mätning	199 888			
Garage	8 388 474			
Omfört från tidigare års pågående byggnation som nu är avslutad:				
Garage	9 688 256			
OVK-åtgärder	263 441			
Åtgärdsprogram energideklaration	199 916			
Upprustning av balkonger	94 050			
	95 266 644	7 646 222	2 890 626	84 729 796

11 Markanläggning

Avskrivningstid 20 år.

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Markanl anskaffade tidigare år	10 676 607			
Årets anskaffning				
Bom vid miljöstation	35 153			
Omfört från pågående byggnation:				
Ombyggnad gård	545 086			
	11 256 846	690 334	353 122	10 213 390

12 Pågående byggnation

Ansk värde

Passer- o bokningssystem (i portar mm)	7 983 634
Årets investering	<u>2 233 807</u>
Summa	10 217 441
Nödbelysning o larm i garage	
Årets investering	<u>272 058</u>
Summa	272 058
Nödbelysning o larm i lokaler o källare	
Årets investering	<u>1 123 272</u>
Summa	1 123 272
Värmesystem	212 094
Frigörande av yta, entreprenörslokal	18 797
Upprustning av gamla förvaltningskontoret	8 269
G3 Utsmyckning och dränering	12 985
Ny hiss	9 745
Markförbättringar	503 458
Årets investering	<u>271 777</u>
Summa	775 235
Plattsättning, nyanläggning av rabatter mm	
Årets investering	<u>1 100 000</u>
Summa	1 100 000
Avslutade projekt	11 932 106
omfördelade till Standardförbättringar	-10 245 663
omfördelade till Markanläggning	-545 086
omfördelade till Planerat underhåll	-1 141 357
	13 749 896

13 Inventarier

Inventarier skrivs av på 5-10 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffningsvärde vid årets början	1 586 617			
Årets anskaffning	48 326			
	1 634 943	785 746	145 138	704 059

Årets anskaffning består av möbler och dator.

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 763 400	24 412 216	-4 510 557
Avsättning till yttre fond enl		2 900 000	-2 900 000
Ianspråktagande ur fond		-3 426 039	3 426 039
Årets resultat			-7 666 289
Belopp vid årets utgång	4 763 400	23 886 177	-11 650 807

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

15 Fond för inre underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	620 804	649 280
Uttag	-17 805	-28 476
	602 999	620 804

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	Genomsnitts ränta	Andel av lån i %
Upp till 12 månader	41 447 244	3,39 %	28
1 - 4 år	52 185 238	4,93 %	36
5 - 7 år	53 141 265	3,63 %	36
	146 773 747		100
Avgår: kortfristig del	-2 880 232		
	143 893 515		

Föreningen har, förutom traditionella långa räntebindningar, även räntebindningar genom räntederivat (93 MKR där räntan är bunden via ränteswapar till åren 2012-2018).

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

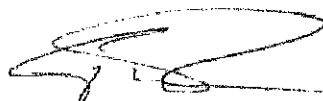
Slutord

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

Haninge, den 5/5 2010



Maud Fischer
ordförande



Tomas Edström
vice ordförande



Desirée Andersson
ledamot



Gunnar Höglund
ledamot



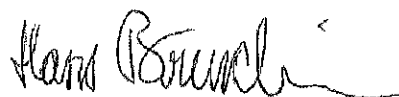
Eva-Britt Hedlund
ledamot



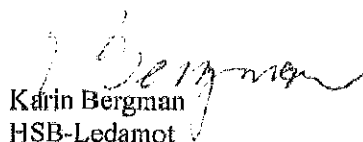
Gay Hyltingö
ledamot



Bitte Sandebert
ledamot



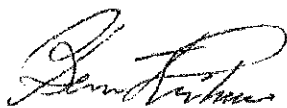
Hans Brundin
ledamot



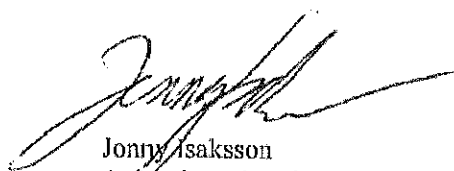
Karin Bergman
HSB-Ledamot

Revisorspåteckning

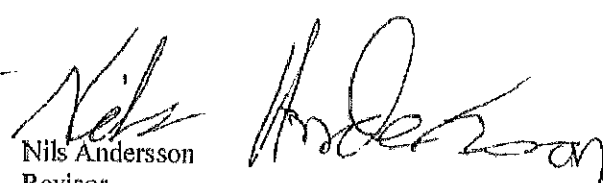
Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 15 2010



Bernt Eriksson
BoRevision AB



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor



Nils Andersson
Revisor

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge

Org nr 712400-2192

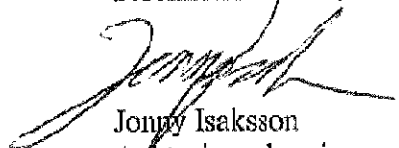
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min vår revision.

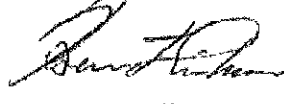
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 20 maj 2010


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor


Bernt Eriksson
BoRevision AB


Nils Andersson



BRF VÄDUREN

HSB Brf Väduren i Haninge • 712400-2192 • Vädurens gata 224 • Box 13 • 136 21 HANINGE
Tel 08-586 344 72 • Fax 08-586 344 98 • E-post brandbergen@adex.se • Webb www.vaduren.se