



BRF VÄDUREN

Bostadsrättsföreningen

VÄDUREN

– en HSB-förening –

Årsredovisning 2003



Innehåll

- 3 Styrelsens verksamhetsberättelse
- 6 förvaltning och ekonomitjänster
- 6 Händelser under 2003
- 8 Ekonomi
- 9 Förslag till vinstdisposition
- 11 Bokslut och noter
- 12 Föreningens resultaträkning
- 14 Föreningens balansräkning
- 16 Finansieringsanalys
- 17 Noter och kommentarer
- 21 Revisionsberättelse
- 23 Styrelsen



KALLELSE till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdagen den 25 maj 2004 kl 18.30
Vi kommer att hålla stämman i Brandbergens
musikskolas matsal Norra Kronans gata 429
Diskussionsträff och förtäring före
stämman börjar kl 17.30

Dagordning

- § 1 Val av ordförande för stämman
- § 2 Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- § 3 Godkännande av röstlängd
- § 4 Fastställande av dagordningen
- § 5 Val av två (2) personer att jämte ordförande justera protokollet
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Styrelsens årsredovisning
- § 8 Revisorernas berättelse
- § 9 Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- § 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 11 Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 12 Fråga om arvode
- § 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 Övriga anmälda ärenden/motioner
 - Motion 1 – Motorvärmarruttag på parkeringsplatser
 - Motion 2 – Grillplats på gården Vädurens gata 217-222
 - Motion 3 – 2-3 °C varmare i lägenheterna
 - Motion 4 – (går ej att tyda)
 - Motion 5 – Ramavtal med lokala företag med rabatter för medlemmar
 - Motion 6 – Utträde ur HSB
 - Motion 7 – Stopp på okynnesåkningen med mopeder/motorcyklar i området
 - Motion 8 – Höjning av inomhustemperaturen
 - Motion 9 – Brist på parkeringsplatser
 - Motion 10 - Föreningsgård
 - Motion 11 – Plats att städa och tvätta bilen
 - Motion 12 – Användning av barnvagnsförråd som cykelrum
 - Motion 13 – Uppfräschning av Bastu 263
 - Motion 14 – Utlåning av slagbormmaskin
 - Motion 15 – Kollektiv el
- § 18 Styrelsens punkter
 - Bredband
- § 19 Stämmans avslutande

Vi bjuder på lätt förtäring från kl 17.30
Välkomna



Brf Väduren

ÅRSREDOVISNING 2003

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vädurens bostadsrättsförening, en HSB-förening i Haninge, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2003.

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 långsiktigt skapa en bomiljö, byggd på miljö och resurshushållning. Vi skall tillmötesgå våra boendes förväntningar i möjligaste mån. I vår verksamhet skall vi sträva efter miljöanpassning.

Föreningens/Organisation

Moderföreningen är HSB Stockholm.

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

Bostadsrättsföreningen färdigställdes åren 1969-72.

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

Registreringsnummer hos Länsstyrelsen är 712400-2192.

Föreningens fastigheter

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

Hela tomtarealen är 87 272 kvm.



Lägenheter

Föreningen omfattar 901 lägenheter om tillsammans 63 212 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

Tre lägenheter finns i föreningens ägo per den 31 december 2003:

Vattumannens Gata 131 lgh 662, Fiskarnas Gata 155 lgh 545 och Oxens Gata 259 lgh 66.

Lokaler garage och p-platser

Inom föreningen finns 160 lokaler. Den totala lokalytan uppgår till 4 888 kvm.

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

Det finns också 400 p-platser inom föreningen markområde.

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

Medlemmar

Föreningen hade 1 061 medlemmar vid utgången av 2003.

88 st lägenhetsöverlåtelse har skett under 2003.

Styrelse

Föreningens styrelse 2002-06-18 – 2003-06-30

Ordinarie:

Stephan Sundling

Torben Swede

Lars Alatalo

Monica Olofsson

Mehmet Coksürer

Mehmet Keskin, avgått 2003-03-24

Bo Widerdal, utsedd av HSB

Suppleanter:

Bitte Sandebert

Mats Wendbladh

Claes Örsing, utsedd av HSB

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Stephan Sundling, Torben Swede, Monica Olofsson och Mehmet Keskin, två tillsammans.



Föreningens styrelse from 2003-06-30

Ordinarie:

Stephan Sundling
Torben Swede
Monica Olofsson
Nils Andersson
Tomas Edström
Axel Olli
Elisabeth Hjärtström
Bo Widerdal, utsedd av HSB

Suppleanter:

Tuula Andersson
Madeleine Bursell
Lars-Göran Ekberg, utsedd av HSB

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Stephan Sundling, Torben Swede, Monica Olofsson och Nils Andersson, två tillsammans.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2003-06-30 och dessförinnan 2002-05-28 med ajournering till 2002-06-18 avseende val av ledamöter och motionsbehandling.

Ett extra medlemsmöte avseende bredband avhölls 27 mars 2003.

Styrelsen har under 2003 hållit 17 protokollförda sammanträden och ett 20-tal 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 utbildning fortlöpande.

Revisorer

Ordinarie revisorer var fram till och med 2003-06-30 föreningsvald revisor Robert Berglund samt extern revisor BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Ordinarie revisorer har varit föreningsvald auktoriserad revisor Johnny Isaksson från ÖhrlingsPrice-WaterhouseCoopers, utsedd av föreningen 2003-06-30, samt extern revisor BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Vid stämman 2003-06-30 valdes Roland Hedman, Anneli Palm och Arne Ingemansson som valberedning med Arne Ingemansson som sammankallande. (Roland Hedman ej valbar)

Anställda

Brf Väduren har fram tom de fyra första månaderna haft en anställd, Åke Ydhage. Efter den 1 maj 2003 har föreningen inte haft någon anställd.



Förvaltning och ekonomitjänster

Förvaltningsexpeditionen, samt styrelsens expedition finns from februari 2004 i nya lokaler på Vädurens gata 224.

AdEX fastighetsförvaltning AB har from januari 2003 biträtt styrelsen med föreningens ekonomi och tekniska förvaltning. AdEX har även handlagt ärenden åt föreningens medlemmar avseende lägenheter, lokaler, parkeringar, hyresavier, samt har varit behjälpliga vid allehanda frågor som rör boendet.

Styrelsen har upplevt den nya förvaltningen som en mycket positiv förändring och hoppas att verkligen att föreningens medlemmar också är nöjda.

Den tidigare förvaltningen ifrån SBC har skiljts ifrån uppdraget i och med utgången av december 2002. SBC har trots upprepade försök ifrån styrelsen att få rätsida på utförandet av uppdraget, uppvisat så allvarliga brister - och har försvårat styrelsearbetet och försämrat servicen för medlemmarna i så hög grad - att styrelsen nödgats vidta juridiska åtgärder, vilka kommer att pågå även under 2004.

Övriga avtal

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

Markskötsel

Pangea markentreprenad har via avtal anlåtats för skötsel, underhåll och snöröjning av Brf Vädurens mark.

Fastighetsskötsel

Åkerlunds fastighetsservice har via avtal anlåtats för fastighetsskötsel, drift och underhåll.

Tekniska installationer

SIEMENS har under året skött föreningens värme- och ventilationsanläggningar genom det PFC-avtal som garanterar föreningen energibesparingar fram till 2009.

Städning

EMJ-städ har tom december 2003 anlåtats för vår trappstädning. Härefter har föreningen efter upphandling bytt städbolag till JM Städservice AB.

Händelser under år 2003

Underhållsplan

Under året har styrelsen kommit fram till att befintliga underhållsplaner skall uppgraderas eller tas fram på samtliga delar av fastigheterna samt på befintlig mark, syftet med en underhållsplan är att minst behålla den standard och status man hade när husen byggdes. Underhållsplanen bygger på besiktningar och på bedömningar när olika byggnadsdelar och installationer har tjänat ut antingen av funktionella skäl eller av ekonomiska. Detta måste ske under 2004 och medel har avsatts.

Nya förvaltningslokaler

Under 2003 fattades det beslut om att bygga om lokalen på Vädurens Gata 224 till förvaltningskontor, lokaler för styrelsen samt för fastighetsskötaren. Samlokalisering var målet med ombyggnaden. Lokalen öppnades första gången för medlemmarna 2004-02-02 och invigdes formellt med Öppet hus 2004-02-28.

Ventilation

Samtliga fläktar i låghusen byttes ut under 2003.

Trapphusmålning

Sista etappen av trapphusmålningen färdigställdes.

Renoveringar av fasadgavlar

Samtliga låghus har renoverats med ny plåtinklädnad pga läckage delvis beroende på dåliga silikonfogar.

Återställning av mark

Arbetena med att återställa och bygga om gårdarnas mark och planteringsanläggningar fortsatte enligt plan och kommer att färdigställas under 2004.



Spolning av avloppsstammar

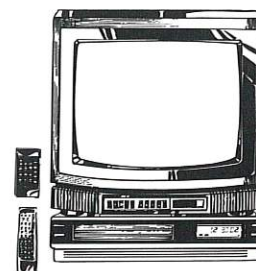
Under 2003 har stamunderhållet med stamspolningar avslutats. Åtgärden avses att ge förlängd livslängd på avloppsstammar samt minska avloppsstopp. Besiktningar och kontroller som gjorts visar att avloppsstammarna är i gott skick.

Utförda garantibesiktningar

Under året har 2 års garantibesiktningar utförts på de arbeten som föreningen gjorde på värme, ventilation målning, markarbeten och sopstationer.

Kabel-TV

Brf Väduren har haft ComHem som kabel-tv-leverantör sedan 1986, och avtalet har haft en lång uppsägningstid. ComHem missade för några år sedan att säga upp avtalet för prishöjning, och Brf Väduren har därför haft ett förmånligt avtal. ComHem har dock sagt upp avtalet från och med april 2004. Resultatet, efter förhandling med ett antal aktörer, blev att ComHem även i fortsättningen kommer att leverera TV till Brf Väduren. I villkoren ingick en uppgradering av kabel-tv-nätet så att ComHem skall kunna leverera Internetanslutning via det ”tredje hålet” i de nya antennuttagen som nu installeras.



Bredband

Under 2003 har det hänt en hel del då det gäller bredband.

I början av året presenterades ett förslag med fiberanslutning till alla lägenheter. Förslaget var framtaget efter de riktlinjer som presenterades på stämman 2002. På informationsmötet framkom att man inte ville ha någon sådan lösning. En arbetsgrupp med ett antal boende tillsattes för att ta fram ett nytt förslag. Gruppen redovisade sitt arbete på stämman i juni 2003. Resultatet var inte sådant att styrelsen kunde gå vidare med det, så att en stämma kunde besluta om en fortsättning. Styrelsen har därför återtagit ärendet för behandling. Det är styrelsens förhoppning att frågan om bredband skall få en lösning under 2004, så att vi om möjligt kan inviga ett eget bredbandsnät under 2005.

Uppgörelse med Vattenfall angående el

Styrelsen har under året uppnått en förhandlingsöverenskommelse med Vattenfall då det framkommit att debiteringar för el varit felaktiga och därmed för höga under en rad av år.

Uppgörelse är träffad som innebär ekonomisk ersättning med 110 000 kronor, samt fri konsultation och uppgradering av nät och säkringar i alla fastigheter och byte till nya moderna elmätare med timme för timme mätning.



Ekonomi

Ekonomigruppen

Ekonomigruppen har ansvarat för planering och genomförande av budget och bokslutsarbetet, samt har löpande följt föreningens räkenskaper gentemot budget, bevakat lån och följt upp betalningar i hyres- och inkassoärenden.

Ekonomigruppen har även arbetat med att reda ut frågan om autogiro som skapade problem och turbulens när tidigare förvaltning inte lämnade över underlag till den nya förvaltningen.

Efter ett första kvartal med problem verkar autogiro fungera igen.

Brf Väduren har under 2003 tecknat ett nytt inkassoavtal med ett inkassoföretag som heter Marginalen AB.

Ekonomigruppen har under 2003 omsatt ett antal lån till förmånliga räntor. Hela föreningens lånesammanställning framgår under not 19 i efterföljande räkenskaper.

Ekonomigruppen riktar stort tack till bankerna i Haninge som hjälpt oss att placera föreningens lån till låga räntor under 2003.

Ekonomiska nyckeltal

Likviditeten beskriver den kostfristiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Värdet på minst 100 % anses tillfredställande, föreningens likviditet per den 31 december 2003 är 280 %.

Soliditeten beskriver den långsiktiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till de totala tillgångarna. Riktvärde 15-20 %, föreningens soliditet per den 31 december 2003 är 25 %.

Nettoskulden per kvm (kortfristiga och långfristiga skulder med avdrag för omsättningstillgångar dividerat med den totala bostadsytan i bostadsrättsföreningen, 62 212 kvm), nettoskulden per kvm lägenhetsyta per den 31 december 2003 var 836 kr.

	2003	2002	2001
LIKVIDITET	280 %	377 %	277 %
SOLIDITET	25 %	20 %	20 %
NETTOSKULD	836 kr	804 kr	845 kr

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften för föreningens lägenheter uppgår 2003 till 601 kr/kvm/år.

Det har inte skett någon avgiftshöjning eller hyreshöjning under 2003.

Arvoden och ersättningar

Vid stämman 2003-06-30 beslutades att styrelsens arvode skall vara 10 basbelopp att fördela inom styrelsen, samt att arvode till föreningsvald revisor skulle vara 0,6 basbelopp.

Ett basbelopp är 38 600 kronor år 2003.

Arvode till styrelsen har under 2003 utbetalts med 336 700 kronor.

Eftersom stämman valde en auktoriserad revisor som föreningsvald revisor, har arvodering ej skett. Ersättning till den föreningsvalda revisionsbyrån har istället utgått enligt taxa för nedlagd revisionstid och redovisas därför istället i föreningen efterföljande räkenskaper.

Härutöver har ersättning utbetalats till deltagare i föreningens bredbandsgrupp och fritidsgrupp med sammanlagt 15 665 kronor.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Årets vinst	6 148 210 kr
Balanserad vinst	<u>2 921 072 kr</u>
	9 069 282 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Till föreningens yttre fond reserveras enligt stadgarna	2 900 000 kr
I ny räkning överförs	<u>6 169 282 kr</u>
	9 069 282 kr

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







BOKSLUT OCH NOTER

**RESULTATRÄKNING**

TKR	Not	2003-01-01 - 2003-12-31	2002-01-01 - 2002-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter		37 987	37 982
Hysesintäkter		54	
Hyra lokaler		692	
Hyra bilplatser		424	
Hyra garage	1	1 303	2 583
Pant- och Överlåtelseavgifter		117	
Övriga intäkter		67	432
S:a intäkter		40 644	40 997
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Förvaltning och fastighetsskötsel	2	-3 168	-2 809
Renhållning		-1 170	-1 106
Mark och snöröjning		-1 687	-1 543
Ventilation	3	-632	-481
Värme	4	-5 812	-5 624
Vatten	4	-1 432	-1 262
El	5	-4 207	-3 676
Kabel TV		-297	-261
Fastighetsförsäkring	6	-540	-438
Revision och valberedning	7	-87	-28
Städning, mattvätt		-1 435	-1 540
Övriga kostnader, skadereglering, bevakning	8	-887	-521
S:a driftskostnader		-21 354	-19 289
Löpande underhåll, reparationer, förbrukningsmtrl	9	-912	-1 315
Planerat underhåll	10	-2 018	-10 500
S:a underhåll		-2 930	-11 815
Fastighetsskatt	11	-1 758	-1 676
Fastighetsadministrationskostnader			
Telefon, porto och data		-239	-127
Konsultkostnader	12	-510	-119
Advokatkostnader kontroll SBC	13	-335	0
Medlemsavgifter		-62	-192
Övriga administrationskostnader	14	-907	-928
S:a fastighetsadministrationskostnader		-2 053	-1 366



	Not	2003-01-01 - 2003-12-31	2002-01-01 - 2002-12-31
Styrelsearvode och andra personalkostnader			
Löner extra anställd		-115	-123
Sociala avgifter		-149	-184
Styrelsearvode		-337	-386
Övriga kostnader		-17	-23
S:a personalkostnader		-618	-716
Avskrivningar enligt plan		-2 386	-2 631
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		9 545	3 504
Ränteintäkter	15	225	360
Räntekostnader		-3 621	-3 705
S:a finansiella poster		-3 396	-3 345
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättning till inre fond		0	-245
ÅRETS RESULTAT		6 149	-86



BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER 2003

TILLGÅNGAR i TKR		2003-12-31	2002-12-31
Anläggningstillgångar			
Egna lägenheter och lokaler			
S:a immateriella anläggningstillgångar		6	6
Byggnader	16	61 304	63 173
Ombyggnad fastigheter	16	9 272	0
Mark	16	7 671	7 671
Inventarier	16	205	0
S:a materiella anläggningstillgångar		78 452	70 844
Andel i SBC och HSB			
SBC		3	13
Andel i HSB		1	1
S:a finansiella anläggningstillgångar		4	14
S:a anläggningstillgångar		78 462	70 864
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		170	170
Skattefordringar		38	85
Övriga fordringar		147	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 380	616
S:a kortfristiga fordringar		1 735	1 047
Kortfristiga placeringar		9 620	9 049
Kassa och bank		7 603	10 285
S:a omsättningstillgångar		18 958	20 381
S:a tillgångar		97 420	91 245



EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 763	4 763
Yttre reparationsfond	18	10 475	10 475
S:a bundet kapital		15 238	15 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 921	3 007
Årets resultat		6 149	-86
S:a fritt eget kapital		9 070	2 921
S:a. eget kapital		24 308	18 159
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	19	1 623	1 856
S:a avsättningar		1 623	1 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	64 728	65 823
S:a långfristiga skulder		64 728	65 823
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		1 084	970
Leverantörsskulder		3 477	1 160
Övriga skulder		192	12
Förutbetalda avgifter och hyror		1 716	1 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	292	1 691
S:a kortfristiga skulder		6 761	5 407
S:a skulder och eget kapital		97 420	91 245
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		79 402	81 724
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



FINANSIERINGSANALYS

TKR	2003	2002
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	6 149	-86
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	2 386	2 630
Reservering till inre fond i resultaträkningen	0	245
Kassaflöde från den löpande verksamheten <u>före</u> förändring av rörelsekapital	8 535	2 789
Förändring i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	-690	1 015
Minskning/ökning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	1 242	-1 985
Förändring av inre fond / ianspråktagande	-233	-220
Kassaflöde från den löpande verksamheten <u>efter</u> förändring av rörelsekapital	8 854	1 599
Investeringsverksamheten		
Ombyggnad fastighet	-9 723	0
Anskaffning av inventarier	-271	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 994	0
Finansieringsverksamheten		
Återbetald insats SBC	10	0
Amortering av fastighetslån / byggnadskreditiv	-981	-934
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-971	-934
Årets kassaflöde	-2 111	665
Kassa, bank, kortfristig placering vid årets början	19 333	18 667
Kassa, bank, kortfristig placering vid årets slut	17 222	19 332

Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge

NOTANTECKNINGAR

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Yttre reparationsfond redovisas fr o m detta år, enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, som bundet eget kapital. Förändringen av fonden redovisas endast i balansräkningen inom eget kapital. Jämförelseåret är ändrat enligt samma princip. Jämfört med föregående års årsredovisning är resultaträkningen omdisponerad för att ge en bättre överblick. Jämförelseåret har ändrats till samma uppställningsform. Fordringar har upptagits med belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges. För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Hyra garage

I årsredovisning 2002 är alla intäkter av garage, lokaler, bilplatser, sammanräknade medans det i årsredovisningen för 2003 är uppdelat.

Not 2 Förvaltning och Fastighetsskötsel

Posten består av ekonomisk förvaltning 870 tkr, teknisk förvaltning 940 tkr, Fastighetsskötsel 788 tkr, servicecenter 270 tkr, Uppstrukturering m.m. 300 tkr.

Not 3 Ventilation

Kostnader för serviceavtal med Siemens för ventilation och styr och regler.

Not 4 Värme och Vatten

Ökningen av värme och vattenkostnaderna beror främst på ökade skatter och avgifter. En mindre del av förbrukningsökningen av vattenkostnaden beror på nyplanteringar.

Not 5 El

Största delen av ökningen beror på ändrade skatter och avgifter, samt en tendens till ökad elförbrukning.

Not 6 Försäkring

Försäkringspremien höjdes generellt under 2003 med 50 % i hela branschen på grund av vattenskador i äldre fastighetsbestånd. Ökningen blev efter förhandlingar 23 %.

Not 7 Revision och valberedning

Ökningen beror på att föreningen vill ha auktoriserade revisorer som föreningsrevisor tillsammans med Borevision. Föreningen har under 2003 anlitat Öhrlings PricewaterhouseCoopers i och med den nya lagstiftningen för att revidera föreningen.

Not 8 Övriga kostnader

Bevakningskostnader, inkasso, jour, självrisker reparation, störningsjouren, utryckning

Not 9 Löpande underhåll, reparationer, och förbrukningsmaterial

Vissa reparations- och förbrukningsmaterial för att upprätthålla funktionen i fastigheterna. Minskningen beror på att styrelsen har haft en bra styrning och även lagt in en del av akutåtgärder i det långsiktiga tänkandet.

Not 10 Planerat underhåll

Avser slamsugning, Målning trapphus, målning av fönster vissa efterarbeten.

Not 11 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår 2003 till 0,5% av taxeringsvärdet för bostäder och till 1% på lokaler.

Not 12 Konsultarvode

Föreningens kostnader för att skapa struktur och dokumentera föreningens ritningar. Återskapa försvunna ritningar, börja lägga upp en databas, för handlingar, panter överlåtelse m.m. Allt ligger numera i av föreningen ägda datorer och system. Allting finns på plats i nya lokalerna.

Not 13 Kostnader kontroll SBC

Avser kostnader för statuskontroll, avstämningar, utredningar, besiktningar och advokatarvoden för att kunna nå en uppgörelse med SBC.

**Not 14 Övriga administrationskostnader**

Styrelseomkostnad, kostnad årsstämma, kommitékostnad, fritid och trivsel, föreningsverksamhet, leasing kontorsmaskiner, övriga kostnader, studieverksamhet, kontorsmaterial.

Not 15 Ränteintäkter

Bankränta, hyresränta, avkastning likvidkonto och realisationsvinst värdepapper.

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

	Byggnad					
	Avskr.tid	Ansk.värde	IB Avskr	Avskr 2003	UB Avskr.	Restvärde
Byggnad	Enl plan	100 843	37 670	1 869	39 539	61 304
Summa:		100 843	37 670	1 869	39 539	61 304
Om- och tillbyggnad fastigheter						
Lokaler	30	2 310	0	77	77	2 233
Fläktbyte	20	5 486	0	277	277	5 209
Skärmtak	20	369	0	18	18	351
Gavlar	20	947	0	47	47	900
Fasadrenovering	20	552	0	28	28	524
Tvättstugor	15	59	0	4	4	55
Summa:		9 723	0	451	451	9 272
Mark						
Mark		7 671	0	0	0	7 671
Summa:		7 671	0	0	0	7 671
Maskiner och inventarier						
Inventarier	10	48	-	5	5	43
Licenser	5	119	-	24	24	95
Stolar	6	16	-	3	3	13
Datorer, dataprogram	3	88	-	35	35	53
Summa:		271	-	66	66	205
SUMMA:		118 508		2 387	40 057	78 451

Taxeringsvärden

	2003	2002
Byggnader	257 192	244 232
Mark	84 612	80 294
Summa	341 804	324 526

Not 17 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
SHB Luxräntefond	2 993	3 177
SHB Exportkreditobligation	2 050	2 048
SHB Hedgefondobligation	2 100	2 171
SEB Avkastningsfond	2 056	2 186
SEB Lux Flexible Bond Fond	421	420
Summa	9 620	10 002

Återinvesterad utdelning under året: 16 862 kr

**Not 18** **Fond för yttre underhåll**

Föreningens fond för yttre underhåll har under året förändrats enligt följande:

	2003	2002
Ingående balans	10 475	10 575
Avsättningar	0	2 900
Extra avsättning	0	7 400
Ianspråktaget	0	-10 400
Summa:	10 475	10 475

Enligt nya regler görs avsättningen inte längre via resultaträkningen.
Avsättningen enligt stadgarna görs i stället som en resultatdisposition

Not 19 **Fond för inre underhåll**

Fonden disponeras endast av föreningens medlemmar för inre reparationsarbeten i de enskilda lägenheterna sedan 1 januari 2003 görs inga avsättningar till den inre fonden.

	2003	2002
Ingående balans	1 856	1 831
Utgående balans	1 623	1 856

Not 20 **Långfristiga skulder**

Specifikation över lån:

Långgivare	Skuld	Räntesats	Konverteringsdatum
SEB Bolån	7 240	5,16%	2006-06-28
SEB Bolån	9 050	5,28%	2007-06-28
SEB Bolån	5 853	5,53%	2009-06-28
SEB Bolån	2 288	3,15%	Rörligt
Stadshypotek	8 023	5,68%	2012-09-01
Stadshypotek	5 411	5,75%	2008-12-30
Stadshypotek	216	4,48%	2004-01-30
Stadshypotek	792	4,48%	2004-01-30
Stadshypotek	3 662	4,48%	2004-01-30
Stadshypotek	2 002	4,48%	2004-01-30
Stadshypotek	5 338	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	589	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	1 354	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	2 865	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	968	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	2 337	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	1 902	5,81%	2005-10-30
Stadshypotek	1 447	3,20%	Rörligt
Stadshypotek	4 475	3,20%	Rörligt
Avgår kortfristig del:	-1 084		
Summa:	64 728		

Not 21 **Upplupna kostnader**

Upplupna kostnader avser till största del låneräntor och div. mindre leverantörsfakturor som avser 2003.



Haninge, den 27/4 2004

Stephan Sundling
Ordförande

Nils Andersson
Studieorganisatör

Tomas Edström
Ledamot

Elisabeth Hjärtström
Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 7/5 2004

Lars-Göran Pettersson
BoRevision AB

Torben Swede
Vice Ordförande

Monica Olofsson
Sekreterare

Axel Olli
Ledamot

Bo Widerdal
HSB-Ledamot

Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Org nr 712400-2192


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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.

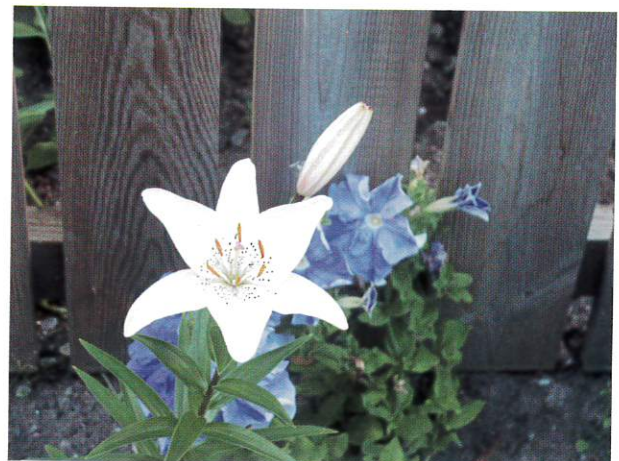
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 7 maj 2004


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor


Lars-Göran Petersson
Borevision AB



STYRELSEN I SIN HELHET 2003

Stephan Sundling	Ordförande
Torben Swede	Vice Ordförande
Nils Andersson	Studieorganisatör
Monica Olofsson	Sekreterare
Axel Olli	Ledamot
Elisabeth Hjärtström	Ledamot
Tomas Edström	Ledamot
Bo Widerdahl	Utsedd av HSB

Övriga styrelserepresentanter:

HSB:s representant ordinarie Bo Widerdahl

HSB:s representant suppleant Claes Örsing (1/1-30/6-2003)

Lars-Göran Ekberg (30/6-31/12-2003)

Revisorer:

Robert Berglund, förtroendevald revisor (1/1-30/6-2003)

Jonny Isaksson, förtroendevald revisor (30/6-31/12-2003)

Lars-Göran Petersson, Bo Revision AB





Bostadsrättsföreningen VÄDUREN
136 62 HANINGE
Besöksadress: Vädurens gata 224
136 62 Haninge
Tel 08-556 050 770, Fax 08-556 507 79