

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2012.

STYRELSENS FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 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

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderby 2:3, 2:5–10, 2:30–31, 2:39–41, 2:45–49 samt 2:56–59 i Brandbergen, Haninge kommun.
Fastigheterna 2:7, 2:10, 2:48–49 samt 2:59 är parkeringsplatser.
Fastigheterna 2:6, 2:40 samt 2:58 är parkeringshus.
Hela tomtarealen är 87 272 kvm.

Lägenheter

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

Lägenhetsfördelningen är:

1	r o kokskåp	20 st
2	r o kokskåp	21 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

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, vindsluckor samt tvättstugor och bastu.
2009	Energideklaration.
2009	Infärgning av fasader på samtliga garage.
2009	Driftsättning av elektroniskt passersystem för portar, tvättstugor, barnvagns- och cykelrum samt garage.
2010-2011	Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknar två utgångar
2010-2011	Nödbelysning i garage, källargångar höghus samt källare utan dagljusinsläpp.
2011	Byte ventilationsaggregat höghusen
2011	Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder

Medlemmar

Föreningen hade 1 116 medlemmar vid utgången av 2012.

77 stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under 2012.

Styrelse

Föreningens styrelse 2012-01-01 – 2012-05-23

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

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Robert Berglund, Malin Forslund, Solweig Bökman samt Nils Andersson, två i förening.

Föreningens styrelse 2012-05-23 – 2012-12-31

Robert Berglund	Styrelseordförande
Malin Forslund	Styrelseledamot
Tahir Akan	Styrelseledamot
Henry Fischer	Styrelseledamot
Nils Andersson	Styrelseledamot
Charlotte Svensson	Styrelseledamot
Axel Olli	Styrelseledamot
Anna Zelenina	Styrelseledamot
Karin Bergman	Styrelseledamot utsedd av HSB
Hans Hagenius	Styrelsesuppleant
Ingrid Schell	Styrelsesuppleant
Gunnar Höglund	Styrelsesuppleant
Bo Widerdal	Styrelsesuppleant utsedd av HSB

Firmatecknare

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 maj, 4 motioner behandlades.

Styrelsen har under 2012 hållit 14 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten. Härutöver har styrelsen eller representanter ifrån styrelsen anordnat öppet hus, deltagit i ett flertal möten med enskilda medlemmar, förvaltning, konsulter, entreprenörer, banker, samt andra aktörer i föreningens omvärld.

Utbildning

Styrelsen genomgår fortlöpande utbildning.

Vädureninfo

Vädureninfo utkom med sex nummer under 2012.

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 23 maj valdes Ismail Kan samt Gunnar Larsson 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. För snöröjning 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 elleverans har tecknats med Vattenfall.

Händelser under år 2012

Grillfest

Under 2012 hölls en grillfest i augusti.

Avgiftshöjning

Från och med den 1 januari 2012 höjdes avgifterna med 6 %. Denna höjning och den på 3 % för 2011 är de första på drygt 20 år i föreningen.

Nya orienteringstavlor och fasadnummerskyltar

Under året har man tagit fram nya orienteringstavlor och bytt ut de gamla belysningslådorna mot nya. Man har även tagit fram och monterat nya nummer på fasaderna så att det ska bli lättare att orientera sig inom föreningen. Montering av orienteringstavlorna skedde i början av 2013.

Nybyggnation av lägenheter

5 stycken lägenheter har byggts under 2012 och sålts under 2013, av dessa är 2 stycken 2 r o k och 3 stycken 1 r o k.

Nybyggnation av förråd

Vid årsskiftet 2012/2013 färdigställdes byggnationen av 4 stycken lokaler med 51 stycken gallerburar. Burar finns på Oxens gata 247, Oxens gata 263, Stenbockens gata 120 och Vattumannens gata 131, den sistnämnda adressen innehar flest förråd och kommer under 2013 att få en separat ingång utifrån. Burarnas storlek är från 0,8 – 5,2 kvm och håller en väldigt hög säkerhetsklass, samtliga burar har även en egen ledarmatur.

Markåtgärder

Under året har man blivit tvungen att ta ned många träd som dels var sjuka men även stod för nära husen och dagvattenledningar. Man har påbörjat med att ta fram underlag för asfaltering och en ny upphandling gällande markskötseln.

Lekplatser

Färdigställandet av de nya gungställningarna gjordes under sommaren 2012 som upphandlades under 2011.

Utredning av ytor för optimering

Efter att man hittat tomma ytor och sökt bygglov för de nya lägenheterna påbörjades en utredningen för att optimera befintliga ytor, flytta befintliga lokaler och frigöra mer yta att bygga fler lägenheter. Man utreder även att stänga en av två portar för att kunna genomföra optimering och kostnadsbesparingar på bland annat vinterunderhåll, stora underhållskostnader för portar och dörrstängare.

Utredning fönster

Under året har man tagit fram en omfattande enkät för att kunna göra en bedömning av statusen på fönstrena. Enkäten är skapad för att lätt via en Internetlänk kunna kryssa i hur statusen ser ut. Man har även tagit fram pappersexemplar för dem som hellre vill fylla i på papper.

EU-krav hissar

Det har kommit nya krav gällande hissar vilket har krävt att samtliga hissar har blivit EU-anpassade.

Nya tak och ventilation låghus

En utredning har genomförts gällande ytskiktet på låghustaken, man har även tittat på ventilationen som måste åtgärdas i samband med taken. Projekteringen och upphandlingen har påbörjats och de första taken beräknas vara klara under 2013.

Grovsopshantering

Styrelsen har under året avvecklat miljögårdarna och tecknat avtal gällande sortering med FTI. FTI har ställt upp containrar på fyra ställen för allt som är återvinningsbart, föreningen beställer även grovsopscontainer vid behov för medlemmar att slänga sådant som inte går att återvinna i FTIs containrar.

Installation av kolfilterfläktar i höghusen

Samtliga lägenheter i höghusen upp till och med våning 3 har fått en kolfilterfläkt installerad.

Belysning i höghus

Utredning gällande byte av armaturer för att få ned förbrukningen har genomförts och provinstallation har utförts. Man mäter även de projekterade ledarmaturerna mot de befintliga för att se den verkliga besparingen. Byte av armaturerna kommer att ske under 2013.

Individuell eldebitering

Sedan den 1 juli 2009 har den faktiska förbrukningen för varje lägenhet debiterats respektive lägenhet. Förbrukningen aviseras tillsammans med lägenhetsavgiften med en släpning på fyra månader. Priset för elen fastställs varje kvartal med hjälp av det faktiska pris föreningen har betalat den första månaden i respektive kvartal. Alla kostnader som direkt går att härröra till förbrukning fördelas till lägenhetsinnehavarna.

Under året har priset varit:

	2012	2011	2010
mars-maj	1,27 kr/kWh	1,43 kr/kWh	1,40 kr/kWh
juli-augusti	1,09 kr/kWh	1,09 kr/kWh	1,05 kr/kWh
september-november	1,09 kr/kWh	0,91 kr/kWh	1,13 kr/kWh
december-februari	1,23 kr/kWh	1,08 kr/kWh	1,76 kr/kWh

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare stabil, även om årets resultat är en förlust på 463 TKR. Förlusten beror på planerat underhåll som har belastat resultatet med 1,8 MKR. Detta belopp föreslår styrelsen i förslaget till resultatdisposition nedan, att föreningen ianspråktar ur föreningens yttre fond som vid bokslutstillfället uppgår till 13,9 MKR. Den löpande driften har alltså gett ett positivt netto, bl a till följd av att årsavgifterna höjdes med 6 % från januari 2012 och att styrelsen har fortsatt att "hålla i" föreningens kostnader.

Under året har föreningen låtit uppvärdera balansposten mark, så att värdet nu motsvarar taxeringsvärdet på mark.

Föreningen har en relativt låg belåning 182,7 MKR i förhållande till fastighetens taxeringsvärde på 407,2 MKR.

Ekonomisk utveckling

	2012	2011	2010	2009
Summa intäkter i tkr	49 622	47 219	45 919	43 880
Balansomslutning i tkr	286 225	189 925	179 808	173 860
Fond för yttre underhåll i tkr	13 897	19 596	22 319	23 886

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-17 498 132 kr
Årets resultat	-462 811 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>-2 900 000 kr</u>
	-20 860 943 kr

disponeras så:

att av yttre fond ianspråktas	-1 850 892 kr
att i ny räkning överföres	<u>-19 010 051 kr</u>
	-20 860 943 kr

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter		41 615 205	39 259 997
Hysesintäkter	1	4 117 910	3 851 353
Övriga intäkter	2	3 888 589	4 107 764
		49 621 704	47 219 114
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-31 395 943	-29 788 779
Löpande reparationer		-1 017 066	-1 345 901
Planerat underhåll	4	-1 850 892	-8 598 819
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 332 635	-1 275 872
Administrationskostnader	6	-603 812	-540 260
Styrelsearbete och revision	7	-1 276 732	-1 189 838
Avskrivningar anläggningstillgångar		-5 248 608	-4 804 143
		-42 725 687	-47 543 612
Rörelseresultat		6 896 017	-324 498
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		66 307	38 515
Räntekostnader		-7 425 135	-7 145 424
		-7 358 828	-7 106 909
Årets resultat		-462 811	-7 431 407



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	49 568 633	50 352 689
Standardförbättringar	8	108 785 552	80 978 967
Mark	8	99 677 000	7 671 000
Markanläggning	8	12 684 477	11 578 243
Pågående byggnation	8	11 861 104	33 738 636
Inventarier	9	308 211	455 945
		282 884 977	184 775 480
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		4 200	4 200
Summa anläggningstillgångar		282 889 177	184 779 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		249 127	197 882
Kundfordringar		880 741	869 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 194 454	2 159 907
		3 324 322	3 227 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 463	1 917 837
Summa omsättningstillgångar		3 335 785	5 145 259
SUMMA TILLGÅNGAR		286 224 962	189 924 939

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 769 100	4 769 100
Upplåtelseavgifter		594 300	594 300
Underhållsfond		13 897 491	19 596 310
Uppskrivningsfond		92 006 000	0
		111 266 891	24 959 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 498 132	-15 765 544
Årets resultat		-462 811	-7 431 407
		-17 960 943	-23 196 951
Summa eget kapital		93 305 948	1 762 759
Avsättningar			
Medlemmarnas reparationsfond	11	504 574	533 922
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv (beviljad kredit 9 500 000)		7 550 596	5 044 388
Övriga skulder till kreditinstitut	12	167 915 538	170 628 458
Summa långfristiga skulder		175 466 134	175 672 846
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (beviljad kredit 5 000 000)		4 100 841	0
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 116 064	3 170 232
Leverantörsskulder		2 999 480	3 178 599
Skatteskulder		58 343	93 425
Övriga skulder		158 003	70 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	6 515 575	5 442 731
Summa kortfristiga skulder		16 948 306	11 955 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 224 962	189 924 939
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		190 657 500	190 657 500
		190 657 500	190 657 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Lokaler och antenner	1 030 601	1 007 374
P-platser	769 306	683 066
Garage	2 318 003	2 160 913
	4 117 910	3 851 353

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2012	2011
Pant- och överlåtelseavgifter	152 240	166 706
Bredband Abonnemang	928 722	928 920
Elavräkningsintäkter	2 749 504	2 941 217
Övernattningslägenhet, bastu, cykelbur mm	58 123	70 921
	3 888 589	4 107 764

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
El	5 905 846	5 434 130
Uppvärmning	8 921 226	8 820 609
Vatten och avlopp	2 243 411	2 176 994
Renhållning	1 857 412	1 987 713
Städning och mattbyten	1 092 437	1 245 040
Fastighetsskötsel	1 890 303	1 817 035
Ekonomisk förvaltning	1 128 565	1 111 371
Teknisk administrativ förvaltning	1 189 730	1 120 165
Lokaladministration	198 276	24 302
Markförvaltning	1 646 462	1 570 517
Snöröjning	1 050 237	675 733
Drift	646 530	613 630
Jour och servicecenter	497 302	467 187
KabelTV	708 756	695 786
Bredband till lägenh/lokaler	919 260	919 235
Försäkringar	504 276	486 466
Skador i lägenheter	921 774	494 550
Myndighetskrav	8 100	18 284
Skadegörelse	66 039	110 031
	31 395 943	29 788 778



Not 4 Planerat underhåll

	2012	2011
Ventilation (kostnadsandel av projektet)	920 683	7 869 618
Rökluckor *	18 506	120 531
Fönsterutredning	38 856	0
Portar	9 875	0
Dörrstängare	0	122 669
Avloppsspölningar mm	272 028	420 988
Dränering	0	65 013
Nya tak/ventilation låghus	129 974	0
EU-anpassning av hissar	69 183	0
Markåtgärder	95 525	0
Asfaltering	31 620	0
Underhållsplan	81 994	0
Filterbyten	143 667	0
Diverse övriga poster	38 981	0
	1 850 892	8 598 819

* Påbörjad årlig kontroll av rökluckor

Not 5 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 365 kronor per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 6 Administrationskostnader

	2012	2011
Kontorsmaterial mm	35 346	64 076
Telefon, porto, hyra av kontorsmaskiner, datorkostnader	221 727	247 421
Föreningsavgift HSB	170 125	167 250
Konsultkostnader (avs skadeärende mm)	72 721	0
Juridiska kostnader	33 494	0
Inkasso- och avhysningskostnader	70 398	61 513
	603 811	540 260

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2012	2011
Revision extern och intern	125 625	141 969
Valberedning	15 000	15 000
Styrelsearvoden	333 693	344 320
Sociala kostnader	93 871	94 022
Medlemsinfo	282 792	177 744
Årsredovisning och årsstämma	133 133	194 306
Utbildning	26 800	17 625
Föreningsverksamhet	114 384	133 374
Förnödenheter, kaffe mm	33 049	20 701
Styrelseadministration	118 385	50 778
	1 276 732	1 189 839

Not 8 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 990 415	239 653 309
Årets anskaffningar *	11 352 104	14 337 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 342 519	253 990 415
Ingående avskrivningar	-69 670 880	-65 025 242
Årets avskrivningar	-5 100 874	-4 645 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 771 754	-69 670 880
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar avs mark till taxeringsvärde	92 006 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 006 000	0
Utgående redovisat värde **	282 576 765	184 319 535
Taxeringsvärden byggnader	307 600 000	307 600 000
Taxeringsvärden mark	99 677 000	99 677 000
	407 277 000	407 277 000
Bokfört värde byggnader	182 899 765	176 648 535
Bokfört värde mark	99 677 000	7 671 000
	282 576 765	184 319 535

*Årets anskaffningar har bestått av nybyggnation av lägenheter och förråd, tak och ventilation låghus, lekplatser, markförbättringar, energiprojekt, kolfilterfläktar, fasadtätning, nödbelysning, passer- och bokingssystem mm.

** Av totala värdet år 2011 avsåg 33 738 636 kronor pågående byggnation. Av dessa har projekt motsvarande 27 475 156 kronor avslutats under året och därmed flyttats över till avslutade projekt. Årets investeringar i pågående byggnation uppgår till 5 597 624 kronor och total pågående byggnation per 2012 uppgår till 11 861 104 kronor.

Not 9 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 696 402	1 664 600
Inköp	0	31 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 696 402	1 696 402
Ingående avskrivningar	-1 240 457	-1 081 953
Årets avskrivningar	-147 734	-158 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 388 191	-1 240 457
Utgående redovisat värde	308 211	455 945

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Uppskrivn- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 769 100	594 300	19 596 310	0	-23 196 951
Avsättning till underhållsfond			2 900 000		-2 900 000
Uttag ur underhållsfond			-8 598 819		8 598 819
Uppskrivning av markvärde				92 006 000	
Årets resultat:					-462 811
Vid årets slut	4 769 100	594 300	13 897 491	92 006 000	-17 960 943

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.

Under året har fastighetsvärdet ökat på den del som avser mark upp till taxeringsvärdet på mark.

Not 11 Fond för inre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	533 922	580 575
Uttag	-29 348	-46 653
	504 574	533 922

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



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Räntebindning	Lånebelopp	Andel av lån
Upp till 12 månader	35 792 385	21%
1-4 år	50 239 207	29%
5-7 år	85 000 000	50%
Avgår kort del:	-3 116 054	
Långfristiga skulder	167 915 538	

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Haninge, den 17/4 2013



Robert Berglund
ordförande



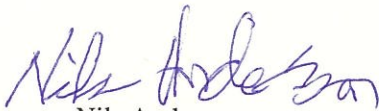
Malin Forslund
ledamot



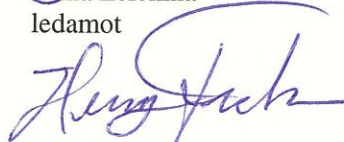
Tahir Akan
ledamot



Anna Zelenina
ledamot



Nils Andersson
ledamot



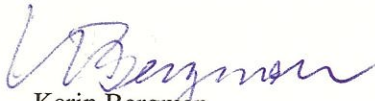
Henry Fischer
ledamot



Axel Olli
ledamot



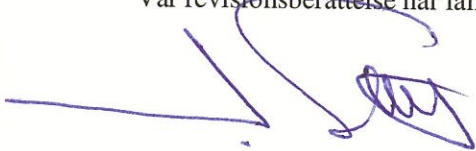
Charlotte Svensson
ledamot



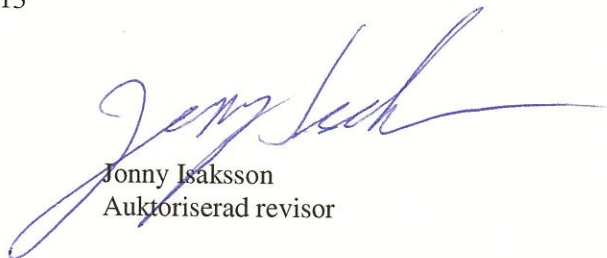
Karin Bergman
HSB-ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013



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 utfört en revision av årsredovisningen för HSB: s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB: s Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2012.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 29/4 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Jörgen Göthed
BoRevision AB