



**Brf VÄDUREN**  
**Årsredovisning**  
**2005**



## LITEN 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 värdeminskningen 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 resultaträkning, balansräkning och bokslutskommentarer, finansieringsanalys 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.









# Brf Väduren

## ÅRSREDOVISNING 2005

### STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Väduren i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2005.

#### Verksamhetsidé

Brf Väduren's 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 Väduren's 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

Två lägenheter finns i föreningens ägo per den 31 december 2005 på Vattumans Gata 131, lgh 662 samt Oxens Gata 259, lgh 66.



## **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.

## **Medlemmar**

Föreningen hade 1069 medlemmar vid utgången av 2005.

114 st lägenhetsöverlåtelser har skett under 2005.

## **Styrelse**

### ***Föreningens styrelse 2004-05-25 – 2005-05-25***

#### **Ordinarie ledamöter**

Nils Andersson

Torben Swede

Monica Olofsson

Bitte Sandebert

Stephan Sundling

Axel Olli

Tomas Edström

Örjan Elb, avgick 2004-08-18

Bo Widerdal, utsedd av HSB

#### **Suppleanter**

Elisabeth Hjärtström

Elias Gawrieh

Lars-Göran Ekberg, utsedd av HSB

#### **Firmatecknare**

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Bitte Sandebert, Torben Swede, Monica Olofsson och Nils Andersson, två i förening.

### ***Föreningens styrelse fr o m 2005-05-25***

#### **Ordinarie ledamöter**

Nils Andersson

Torben Swede

Axel Olli

Gun Sundqvist

Rolf Stockhaus

Vassilios Parastatis, avgick 2005-11-16

Eva-Britt Hedlund

Bo Widerdal, utsedd av HSB

#### **Suppleanter**

Robert Berglund, avgick 2006-02-23

Betty Sivertsen, avgick 2005-10-18

Lars-Göran Ekberg, utsedd av HSB







## **Firmateckare**

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Nils Andersson, Torben Swede, Monica Olofsson, Bitte Sandebert, två i förening. Sedan 2005-05-25 har föreningens firma tecknats av Nils Andersson, Gun Sundqvist, Torben Swede samt Rolf Stockhaus från och med 2005-11-16.

## **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2005-05-25.

Styrelsen har under 2005 hållit 19 protokollförda sammanträden och ett 30-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 fortlöpande utbildning.

## **Revisorer**

Ordinarie revisorer har varit auktoriserad revisor Johnny Isaksson från ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers. Samt extern revisor BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

## **Valberedning**

Vid stämman 2005-05-25 valdes Bitte Sandebert, Eila Korkola samt Christa Rhule 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**

Pangea Trädgårdsentreprenad har via avtal anlitats för skötsel av mark samt underhåll och snöröjning av Brf Vädurens mark.

### **Fastighetsskötsel**

Modulbygg AB har via avtal anlitats 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**

JM-Städservice har via avtal anlitats för städning av alla Brf Vädurens allmänna utrymmen.



# Händelser under år 2005

## Underhållsplan

Arbetet med underhållsplaner har påbörjats med besiktnings av mark, tak och betongkonstruktioner i garage. Arbetet med att uppgradera och förnya underhållsplanen kommer att pågå även under 2006.

## Evakuerings- och övernattningslägenhet

Under 2005 har föreningen beslutat om att bygga en evakuerings- och övernattningslägenhet. Lägenheten kommer att vara belägen på Vådurens gata 230 och kommer att ha sovplats för 4 personer. Lägenheten är utrustad med det mesta, allt från porslin till TV. Tanken bakom lägenheten är att när föreningen behöver evakuera boende av olika anledningar finns det en fullt utrustad lägenhet som boende kan bo i under en kortare period. En annan tanke är även att när ingen är i behov av evakuering, kunna hyra ut lägenheten till medlemmar som får gäster och behöver sova över en helg. Lägenheten står klar för användning under första kvartalet 2006.

## Försäljning av lägenhet 545

Under 2005 har föreningen rustat upp en av lägenheterna som föreningen äger. Lägenheten finns på Fiskarnas gata 155 där det tidigare varit förvaltningskontor. Upprustning skedde av alla ytskikt i kök, sovrum och vardagsrum innan försäljning. Lägenheten såldes och föreningen fick ett bra pris som täcker alla investeringar som gjordes för upprustningen. I maj 2005 flyttade era nya grannar in i lägenheten.

## Ventilation

Under hösten påbörjades arbetet med att rensa från- och tilluftskanaler, från och tilluftsdon har bytts sam injusteringspjäll, ljuddämpare mm har monterats. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2006.

I våras utförde Våduren provrensningar och provmonteringar av nya don i sex trapphus. Detta föll väl ut då ventilationen i stort har fungerat mycket bättre i dessa lägenheter där efter upphandlades en entreprenad om att utföra resterade lägenheter, det arbetet startade början av hösten 2005.

## Ombyggnad av parkeringsplatser

Planeringsarbetet för ombyggnaden har pågått under 2005. Planeringen omfattar behovsanalys funktionellt och geografiskt, genomgång av möjligheter till breddning av p-platser och ny anläggning av p-platser. Detaljplanering kommer att redovisas under 2006.

## Renovering av garage

Cement och Betong Institutet (CBI) har varit och tagit prover på G3, G4 och G5. Provtagningen innebär att man tar borrhärdor ur bjälklag och bärande element dessa skickas på analys för att ge en uppfattning och betongens kondition Utifrån CBI:s resultat har det fastställts att delar av betong konstruktionen behöver åtgärdas främst i G3. Med anledning av detta kommer dessa arbeten att upphandlas under 2006.

## Lokaler i garage 5 nedre

Lokalerna i garaget på Vattumannens gata måste byggas om efter krav från Brandmyndigheten. Samtliga kontrakt som upphör inom det närmaste året har sagts upp och lokalerna kommer att förvandlas till garageplatser under hösten 2006.







## Öppet hus

Under 2005 höll förvaltningen och styrelsen Öppet Hus vid två tillfällen i de nu två år gamla lokalerna. Tillställningen besöktes av cirka 200 respektive 400 medlemmar. De allra flesta gick därifrån glada och positiva till de projekt som presenterades.

## Uppsättning av bommar

Föreningen har satt upp en del bommar i två omgångar, både på föreningens och kommunens mark. Även kommunen har satt upp två bommar i området för att hindra trafiken mellan föreningens område och Brandbergens centrum. Bommarna efterfrågades länge av många medlemmar i föreningen och trafiken har minskat i området sedan de kom upp.

## Skötsel av kommunens mark

I somras var styrelsen och förvaltningen runt med en representant från Hanninge Kommun och kom överens om att föreningen tar över skötseln på en del markytor som ligger mitt i föreningens område. Ett avtal har tecknats mellan parterna.

## Renovering av trädetaljer på gårdarna

Staket, pergolor, sandlådekanter, ett lekhus och andra smådetaljer renoverades under sommaren. Det som fortfarande var helt inoljades. Sådant som ruttnat och var trasigt byttes ut.

## Renovering av gården på Vådurens gata 218-223

Under hösten påbörjades en renovering av gården på Vådurens gata 218-223. Denna kommer att fortsätta under våren 2006. Bland annat har man minskat sandytan och kommer att plantera gräs, gungdjur har satts upp, en sandlåda har anlagts, gungorna har bytts ut, bänkar har utplacerats och växterna kommer i stor utsträckning att bytas ut. Även en grillplats kommer att anläggas. När denna gård är klar kommer man att fortsätta med att renovera resterande gårdar.

## Intern-TV

Föreningen har numera en informationskanal som är till för medlemmar och boende i Våduren. Kanalen kom igång under 2005 och har sedan dess utvecklats under året med allt mer information och snabbare uppdateringar. Tanken bakom kanalen är att medlemmarna snabbt skall kunna få information som är aktuell för en och samma dag men även vad som gäller för en längre period också. Kanalen innehåller stående information såsom öppettider, namn och telefonnummer till förvaltningen och samtliga styrelseledamöter m.m.

## Bredband

Under våren installerades bredband i samtliga lägenheter i föreningen. Leverantör är Ownit Broadband.

Monteringen av kabelkanaler började skakigt och det får de ta igen nu. Kanaler hamnade snett och satt inte fast. På grund av detta blev man lite försenade men för de allra flesta var nätet i drift till den första veckan i maj. Det som entreprenören inte åtgärdat är till största delen skadorna efter borringarna i trapphusen. Detta kommer att åtgärdas under våren 2006.



## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

### Extra föreningsstämma

2006-03-29 hölls en extra föreningsstämma, kallad av styrelsen. Stämman hölls på grund av det klander som inkommit mot föreningsstämman 2005-05-25. Klandret gällde flera punkter och en av dessa ville styrelsen rätta till vid denna stämma.

Valet av styrelseledamöter skedde vid stämman 2005-05-25 genom att deltagarna valde mellan olika sammansättningar av styrelser. När det finns fler föreslagna ledamöter och suppleanter än vad det finns platser för skall ledamöterna väljas genom personval, vilket inte gjordes.

Vid den extra föreningsstämman 2006-03-29 beslutade stämman att inte entlediga den styrelse som valdes 2005-05-25.

2006-04-25 hölls förberedande förhandlingar i Handens Tingsrätt. Förhandlingarna ledde till att klandret skrevs av och målet återkallades, vardera parter stod sina kostnader.

## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god och stabil, utvecklingen under år 2005 likaså.

Styrelsen har under de senaste åren som ambition att bygga upp den yttre fonden, så att den kan räcka till även för större projekt. Tidigare år så tömdes den nästa i samma takt som den byggdes upp.

### Likviditeten

beskriver den kostfristiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Värdet på minst 100 % anses tillfredställande. Föreningens likviditet vid bokslutstillfället är 120 %.

### 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 vid bokslutstillfället är 27 %.

*Likviditet och soliditet med 5 års historik:*

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
<b>Likviditet</b>	120%	186%	275%	375%	275%	270%
<b>Soliditet</b>	27%	29%	21%	22%	21%	22%





## Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	2 950 243 kr
Årets vinst	3 680 111 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-2 900 000 kr
Återstår till stämmans förfogande	3 730 354 kr

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:*

Ytterligare avsättning till yttre fond sker med	2 000 000 kr
I ny räkning överförs	<u>1 730 354 kr</u>
	3 730 354 kr

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







# RESULTATRÄKNING

	Not	2005-01-01-12-31	2004-01-01-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		37 994 977	37 986 168
Hysesintäkter	1	2 776 371	2 639 208
Övriga intäkter	2	1 203 324	240 870
<b>S:a intäkter</b>		<b>41 974 672</b>	<b>40 866 246</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-24 707 889	-24 022 490
Löpande underhåll inkl förbruknmatr		-1 084 492	-1 596 605
Planerat underhåll	4	-1 262 506	-1 700 089
Fastighetsskatt	5	-1 770 020	-1 768 642
Administrationskostnader	6	-665 521	-1 194 191
Styrelsearbete och revision	7	-1 675 431	-1 577 719
Avskrivningar enl plan	8	-3 302 969	-2 661 910
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>7 505 844</b>	<b>6 344 600</b>
Ränteintäkter		513 707	89 481
Räntekostnader		-3 635 771	-3 405 839
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 383 780</b>	<b>3 028 242</b>
ROT-avdrag, beräknad skatteeffekt		0	1 652 719
ROT-avdrag, återläggn av ej beviljat		-703 669	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 680 111</b>	<b>4 680 961</b>



# BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2005	2004
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Egna lägenheter och lokaler		5 700	5 700
<b>S:a immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>5 700</b>	<b>5 700</b>
Byggnader	8	57 864 496	59 584 380
Ombyggnad fastigheter	8	31 443 859	18 536 927
Mark	8	7 671 000	7 671 000
Markanläggningar	8	1 774 981	585 177
Pågående nyanläggning	8	9 327 060	66 136
Inventarier, Datorer	8	519 668	396 327
<b>S:a materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 601 064</b>	<b>86 839 947</b>
<b>Andel i SBC och HSB</b>			
SBC		3 700	3 700
Andel i HSB		500	500
<b>S:a finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>108 610 964</b>	<b>86 849 847</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		169 351	188 079
Skattefordringar		0	1 653 639
Övriga fordringar		105 834	146 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 636 301	869 558
<b>S:a. kortfristiga fordringar</b>		<b>2 911 486</b>	<b>2 858 131</b>
Kortfristiga placeringar	9	4 609 830	9 638 034
Kassa och bank		6 357 913	2 510 245
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>13 879 229</b>	<b>15 006 410</b>
<b>S:a tillgångar</b>		<b>122 490 193</b>	<b>101 856 257</b>



# BALANSRÄKNING forts.

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2005-01-01-12-31	2004-01-01-12-31
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 763 400	4 763 400
Yttre reparationsfond		21 275 465	13 375 465
<b>S:a bundet kapital</b>		<b>26 038 865</b>	<b>18 138 865</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 950 243	6 169 282
Årets resultat		3 680 111	4 680 961
<b>S:a fritt eget kapital</b>		<b>6 630 354</b>	<b>10 850 243</b>
<b>S:a. eget kapital</b>		<b>32 669 219</b>	<b>28 989 108</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för inre underhåll	11	755 015	907 266
<b>S:a avsättningar</b>		<b>755 015</b>	<b>907 266</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		77 526 879	63 883 846
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>77 526 879</b>	<b>63 883 846</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		1 084 256	1 084 000
Leverantörsskulder		6 585 474	3 157 399
Skatteskuld		6 731	0
Övriga skulder		56 270	34 510
Förutbetalda avgifter och hyror		2 045 309	2 988 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 13		1 761 040	811 722
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>11 539 080</b>	<b>8 076 037</b>
<b>S:a skulder och eget kapital</b>		<b>122 490 193</b>	<b>101 856 257</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		86 744 500	79 733 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



# FINANSIERINGSANALYS

	2005	2004
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat*)	3 680 111	4 680 961
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	3 302 969	2 661 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>6 983 080</b>	<b>7 342 871</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-53 355	-1 125 000
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	3 462 787	1 317 000
Förändring av inre fond / ianspråktagande	-152 251	-715 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>10 240 261</b>	<b>6 819 563</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ombyggnad fastighet	-24 805 655	-10 748 342
Anskaffning av inventarier	-258 430	-301 806
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 064 085</b>	<b>-11 050 148</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av fastighetslån / byggnadskreditiv	-1 206 711	-844 000
Upptagna fastighetslån	14 850 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13 643 289</b>	<b>-844 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 180 535</b>	<b>-5 074 585</b>
Kassa, bank, kortfristig placering vid årets början	12 148 278	17 222 863
Kassa, bank, kortfristig placering vid årets slut	10 967 743	12 148 278
<b>Minskning av likvida medel och kortfr placeringar</b>	<b>-1 180 535</b>	<b>-5 074 585</b>
*) Erlagd ränta	-3 635 771	-3 405 839
Erhållen ränta	513 707	89 481



# NOTER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

<b>Not 1</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	Hysesintäkter bostäder	54 204	54 204
	Hysesintäkter lokaler	906 713	781 348
	Hysesintäkter p-platser	465 324	448 861
	Hysesintäkter garage	1 350 130	1 354 795
	<b>S:a intäkter</b>	<b>2 776 371</b>	<b>2 639 208</b>

<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	Pant och överlåtelseavgifter	148 905	187 417
	Abonnemangsintäkter bredband	432 497	0
	Intäkter avs bredbandsmaterial	74 517	0
	Försäljning av lägenhet som tidigare ägdes av föreningen	490 000	0
	Solarieintäkter, bastuintäkter, ersättning borttappade nycklar, garagekort mm	57 405	53 453
		<b>1 203 324</b>	<b>240 870</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	El	5 402 351	4 218 401
	Värme	5 329 972	5 859 617
	Vatten	1 663 475	2 101 829
	Renhållning	1 473 942	1 238 815
	Markförvaltning	1 648 858	1 555 458
	Snöröjning	92 232	130 931
	Ekonomisk och teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	3 183 830	2 693 522
	Drift och OVK *	1 787 635	1 812 090
	Städning	1 545 924	1 404 321
	Jourutryckningar, bevakning och ServiceCenter	382 081	596 730
	Kabel-TV	560 390	472 228
	Bredband till lägenheter och lokaler	515 600	0
	Fastighetsförsäkring	606 715	574 905
	Föreningens andel av försäkringsskador och dylikt	509 367	1 359 340
	Övrig drift t ex hissbesiktning	5 517	4 303
		<b>24 707 889</b>	<b>24 022 490</b>

\*I posten ingår kostnader för serviceavtal med Siemens, där Siemens uppdrag är energiuppföljning och energibesparing och här ingår filterbyten samt service av styr och regler.



## Not 4 Planerat underhåll

I posten planerat underhåll ingår kostnader för större reparationer, årligt underhåll enligt plan som inte är aktiverbart.

Under 2005 har underhållet avsett målning av miljöstationer, stamspolningar, statusbesiktning av lägenheter mm.

## Not 5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår 2005 till 0,5% av taxeringsvärdet för bostäder och till 1% på lokaler

Not 6 Administrationskostnader	2005	2004
Förbrukningsmaterial till administrationen	95 812	87 984
Telefon, porto, data och hyra av kontorsmaskiner	385 004	439 738
Konsultkostnader**	2 813	427 570
Advokatkostnader avs SBC	22 500	94 188
Föreningsavgift	62 000	62 000
Övrigt tex inkassokostnader, mäklararvode, facklitteratur	97 392	82 711
	<b>665 521</b>	<b>1 194 191</b>

\*\* Under 2004 hade föreningen kostnader för att skapa struktur och dokumentera föreningens ritningar, återskapa försvunna ritningar, lägga upp en databas, för handlingar, pantar, överlåtelser m.m.

Allt ligger i av föreningen ägda datorer och system.

Not 7 Styrelsearbete och revision mm	2005	2004
Revision extern och intern	109 375	61 113
Styrelsearvode	394 000	393 000
Ersättning till extrapersonal	1 500	12 129
Sociala avgifter	120 625	117 272
Övrigt t ex årsstämma, medlemsinfo, utbildning, styrelseomkostnad, kommitékostnad, fritid och trivsel, föreningsverks, administration	1 049 931	994 205
	<b>1 675 431</b>	<b>1 577 719</b>



# NOTER

## Not 8 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnad

	Avskr.tid	Ansk.värde	IB Avskr	Avskr 2005	UB Avskr	Restvärde
Byggnad	Enl plan	100 843 682	41 259 302	1 719 884	42 979 186	57 864 496
<b>Summa:</b>	<b>20-50 år</b>	<b>100 843 682</b>	<b>41 259 302</b>	<b>1 719 884</b>	<b>42 979 186</b>	<b>57 864 496</b>

### Om- och tillbyggnad

	10-30 år
Anskaffat tidigare år	19 788 648
Omfördelat från pågående nyanl vid avslut	66 136
Årets om- och tillbyggnad	14 226 170

**Summa om- och tillbyggnad: 34 080 954 1 251 721 1 385 374 2 637 095 31 443 859**

Under året har bredband installerats i samtliga lägenheter samt VVS-installationer och elsanering. Spjällmotorer till fläktar har bytts ut. Cafét har byggts om. Säkerhetsburar för uthyrning har byggts i gamla scoutlokalen. Övernattnings- och evakueringslägenhet har iordningsställt. Reparation har utförts av luckor och dörrar i källare och garage. Garantibesiktningar har utförts i stor omfattning.

### Mark

Mark	7 671 000	0	0	0	7 671 000
<b>Summa:</b>	<b>7 671 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 671 000</b>

### Markanläggning 20 år

Anskaffat tidigare år	615 976				
Årets anskaffning	1 252 425				
<b>Summa markanläggningar</b>	<b>1 868 401</b>	<b>30 799</b>	<b>62 621</b>	<b>93 420</b>	<b>1 774 981</b>

### Pågående nyanläggningar

Trapphusmålning belopp vid årets början	49 261				49 261
Omfördelat vid avslutande till ombyggn	-49 261				-49 261
Bredband belopp vid årets början	16 875				16 875
Omfördelat vid avslutande till ombyggn	-16 875				-16 875

**Årets anskaffningar som är pågående vid bokslutstillfället 9 327 060 9 327 060**

Under året har föreningen investerat i ventilationsombyggnad, säkerhetsdörrar, takarbeten, gårdsombyggnad, skalskydd, lokalanpassning mm



## Not 8 forts.

	Avskr.tid	Ansk.värde	IB Avskr	Avskr 2005	UB Avskr	Restvärde
<b>Inventarier, datorer</b>						
	3-10 år					
Ingående balans		572 816				
Årets anskaffningar		258 430				
<b>Summa:</b>		<b>831 246</b>	<b>176 488</b>	<b>135 090</b>	<b>311 578</b>	<b>519 668</b>

## Taxeringsvärden

	2005	2004
Byggnader	229 600 000	229 600 000
Mark	107 402 000	107 402 000
<b>Summa</b>	<b>337 002 000</b>	<b>337 002 000</b>

## Not 9 Kortfristiga placeringar

	Placeringen bunden tom	Bokfört värde	Marknadsvärde
SHB Hedgefondobligation	2007-11-05	2 100 000	2 486 400
SEB Avkastningsfond		2 055 678	2 323 116
SEB Lux Flexible Bond Fond		454 152	447 135
<b>Summa</b>		<b>4 609 830</b>	<b>5 256 651</b>

Återinvesterad utdelning under året: 14 935 kr

## Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	4 763 400	13 375 465	10 850 243
Avsättning till yttre fond enl stadgarna		2 900 000	-2 900 000
Extra avsättning till yttre fond		5 000 000	-5 000 000
Årets resultat			3 680 111
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	<b>4 763 400</b>	<b>21 275 465</b>	<b>6 630 354</b>

## Not 11 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.

	2005	2004
Ingående balans	907 266	1 622 574
Uttag från inre fond	-152 251	-715 308
<b>Utgående balans</b>	<b>755 015</b>	<b>907 266</b>



# NOTER

## Not 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Skuld	Räntesats	Konverteringsdatum
SEB Bolån	6 920 000	5,16%	2006-06-28
SEB Bolån	8 650 000	5,28%	2007-06-28
SEB Bolån	5 593 955	5,53%	2009-06-28
Nordea	7 200 000	4,35%	2008-12-18
Nordea	7 200 000	3,30%	2005-12-21
Nordea	7 425 000	3,30%	2010-03-17
Nordea	7 425 000	1,75%	rörligt lån
Stadshypotek	7 860 567	5,68%	2012-09-01
Stadshypotek	5 299 580	5,75%	2008-12-30
Stadshypotek	5 228 479	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	576 834	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	1 325 680	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	2 806 065	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	948 487	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	2 288 848	5,90%	2014-03-01
Stadshypotek	1 862 640	5,81%	rörligt lån
	<b>78 611 135</b>		
Avgår kortfristig del:	<b>-1 084 256</b>		
<b>Summa:</b>	<b>77 526 879</b>		

## Not 13 Upplupna kostnader

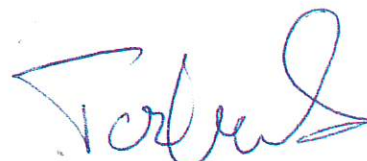
Upplupna kostnader består av låneräntor, el och värme mm



Haninge, den 22/5 2006



Nils Andersson  
Ordförande



Torben Swede  
Vice Ordförande



Rolf Stockhaus  
Ledamot



Gun Sundqvist  
Ledamot



Eva-Britt Hedlund  
Ledamot



Axel Olli  
Ledamot



Bo Widerdal  
HSB-Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 2/6 2006



Lars-Göran Pettersson  
BoRevision AB



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge

Org nr 712400-2192


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2006-06-02

  
Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor

  
Lars-Göran Petersson  
BoRevision AB









BRF VÄDUREN

**Postadress:**

Box 13, 136 21 Haninge

**Besöksadress:**

Vädurens gata 224, Haninge

**Tel. 556 507 70**

**Fax 556 507 79**

**ServiceCenter 564 100 32**