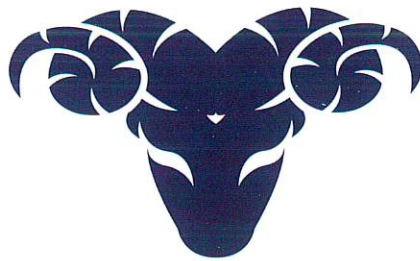




BRF VÄDUREN

Årsredovisning 2013

Bostadsrättsföreningen
Väduren i Haninge



Föreningen

Styrelsen för HSB:s Brf Väduren i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2013.

Verksamhetsidé

Brf Väduren 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 Väduren 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.

Medlemmar

Föreningen hade 1 106 medlemmar vid utgången av 2013. 87 stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under 2013.

Grillfest

Under 2013 hölls en grillfest i augusti.

Vädureninfo

Vädureninfo utkom med fyra nummer under 2013.

Avgiftshöjning

Från och med den 1 januari 2013 höjdes avgifterna med 3 %.



Styrelse & förtroendevalda

Föreningens styrelse 2013-01-01 – 2013-05-23

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	Styrelseledamot
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.

Föreningens styrelse 2013-05-23 – 2013-12-31

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

Firmatecknare

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 maj, inga motioner fanns att behandla.

Styrelsen har under 2013 hållit 15 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.

Öppet hus

Styrelsen har även arrangerat öppet hus för föreningens medlemmar, den 18 april respektive den 27 november 2013. På dessa öppna hus har styrelsen träffat medlemmarna och visat dem de pågående och kommande projekt men även styrelsens visioner för föreningen

Utbildning

Styrelsen genomgår fortlöpande utbildning.

Revisorer

Ordinarie extern revisor har varit auktoriserad revisor Johnny Isaksson från Öhrlings PriceWaterhouseCoopers samt BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman den 23 maj valdes Ismail Kan (Sammanställande) Rolf Stockhaus samt Olle Jirving som valberedning.





Inre & yttre åtgärder

Genomförda större underhålls- och investerings-åtgärder över åren

2008-2009	Installation och driftsättning av passer system till portar, barnvagns- och cykelrum, garage, el-centraler, under centraler, vinds- luckor samt tvättstugor och bastu.
2009	Energideklaration.
2009	Infärgning av fasader på samtliga 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
2012	Nybyggnation av 5 st lägenheter
2012	Nya orienteringstavlor och fasadnummerskyltar
2012	Nybyggnation av klassade förrådsburar
2012	Nya gungställningar på en del gårdar

Händelser under år 2013

Ombyggnad förvaltningskontor/Fritidslokal

Under juli påbörjades ombyggnaden av förvaltningskontoret, förvaltningsdelen blev klar för användning i början av augusti. I samband med ombyggnationen valde man även att rita in den fritidslokal som tidigare låg på Vattumannens gata 134. En stor anledning till detta var att den gamla fritidslokalen passade bättre som lägenhet, se mer om detta nedan. Fritidsdelen som blev klar i början av 2014 har styrelsen fått bra respons på av de som hyrt eller sett den.

Nybyggnation av lägenheter

Efter att föreningen byggt 5 nya lägenheter under 2012 som under 2013 såldes med goda marginaler, har man valt att söka bygglov för fler. Föreningen har många

ytor som lämpar sig väl för lägenheter och eftersom produktionskostnaden understiger försäljningen är det en väldigt bra affär för föreningen.

Fasadtvätt och infärgning

Då föreningens fasader med åren blivit smutsiga har man beslutat att tvätta dessa. Ett prov har utförts och resultatet blev mycket bra. I samband med fasadtvätten kommer man även att färga putsen på grunden, husets nedre del, och ta bort skärmtaket som finns på en del ställen. Skärmtaket som inte fyller någon funktion gör endast att smuts lättare samlas vid skärmtaken.

Markåtgärder

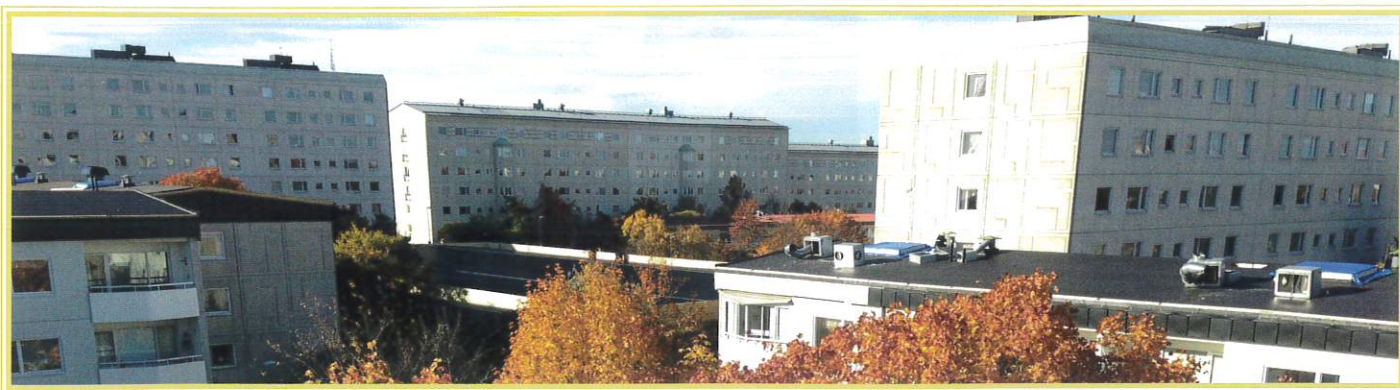
Under året har man arbetat med att asfaltera en del av gårdarna, gjort planteringar, både stora och små, byggt grillplats och flyttat lekplats. Man har även utfört en ny upphandling gällande markskötseln som Eko Miljö & Mark vann bland flera andra konkurrenter.

Utredning fönster

Man har arbetat fram en enkät för kontroll gällande statusen på fönstren. Denna skickades ut till samtliga medlemmar och fick ett positivt gensvar. Rapporten är klar och efter analyser kan man konstatera att det var cirka 400 lägenheter och med sammanlagt 2500 fönster som besvarade enkäten. Den information som lämnats av de som besvarat enkäten är bra och ger en bild utav vilka åtgärder man behöver planera för. För att säkerställa detta, att rätt åtgärder utförs kommer även en kompletterande besiktning ske av ett 50-tal lägenheter, besiktningen planeras vara klar under maj 2014.

Nya tak och ventilation låghus

Efter projektering och upphandling så startade ombyggnationen av de nya taken samt byte av fläktar. Samtliga låghus utom Vädurens gata 205 - 209 är omlagda med Derbigum SP 4 takpapp för 23 år sedan. På samtliga tak ser man tvärsprickor, dessa har lappats och lagats på flera ställen. Efter utredningar går det inte att bara lägga om takpappen då samma problem skulle återkommer, därför behöver man också lägga om undertaket.



För att eliminera rörelser av plywoodskivan lägger man en ny yta av 20 mm takboard och sedan läggs taket om med ett nytt tätskikt.

Samtliga takluckor kommer även att bytas ut, all sarg på samtliga takluckor kommer att höjas 200 mm för att förhindra att snö tränger in. Takfot och krönplåt kommer att göras om samt att övriga plåtdetaljer målas om. På taket har man det tidigare varit monterat så kallade slang-takbrunnar. Slangen stoppar man in i stuprören som går igen taket och det finns stor risk att dagvattnet svämmar över under taket när isproppar bildas i stuprören. Detta åtgärdas genom att man bygger om takfoten och leder vattnet till hängrännor istället, inget vatten leds in i huset.

Grovsopshantering

Styrelsen arbetar aktivt med hantering av grovsopor och beställer flera gånger per år grovsopscontainer till föreningen så att medlemmarna har möjlighet att kasta sina grovsopor. Gällande den dagliga återvinningen så har företaget FTI ställt upp containrar på fyra ställen för allt som är återvinningsbart.

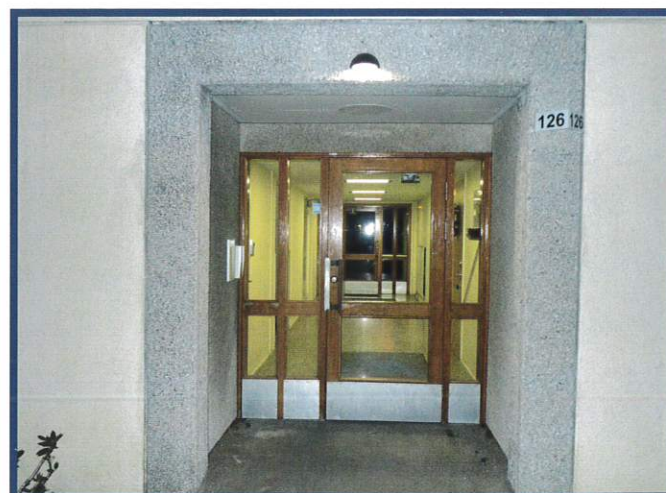
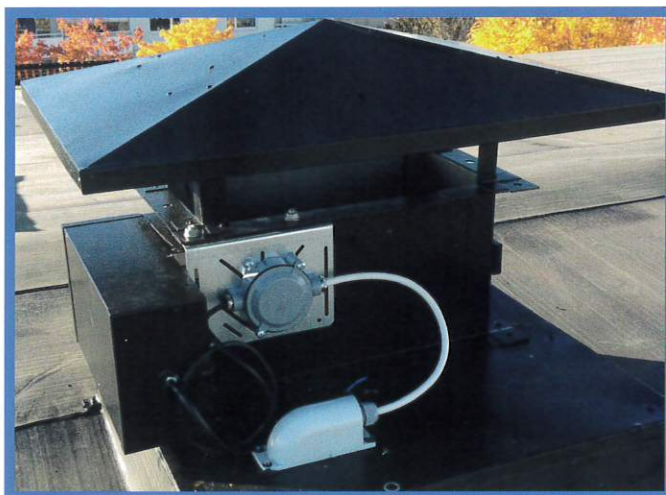
Föreläggande gällande skyddsrum

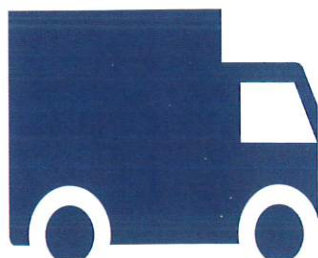
Under sommaren 2013 genomförde MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) en besiktning av föreningens samtliga skyddsrum. Detta resulterade i ett föreläggande på samtliga skyddsrum, föreläggandena bestod av väldigt många punkter som behövde åtgärdas. Åtgärderna är nu klara och efterbesiktning pågår. Besiktningensintervallen är var 10:e år.

Byte belysning i trapphus och källare

Efter utredningen gällande förbrukningen för byte av armaturer till LED har arbetet upphandlats och påbörjats. Bytet har skett i samtliga trapphus och källare, det som kvarstår och som blir klart till sommaren 2014 är bytet i skyddsrummen.

Styrelsen håller även på med upphandlingen för att byta armaturerna på fasaden till samtliga portar. Även garagen kommer att ses över för att på bästa sätt få ned förbrukningen och därmed kostnaden för elen.





Leverantörer

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 anlåtats för skötsel av mark samt underhåll av Brf Vädurens mark. För snöröjning har Hanvedens Entreprenad AB anlåtats.

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

Elleverans har genom avtal levererats av E.ON.

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:

	2013	2012	2011	
mars - april	1,35	1,27	1,43	kr/kwh
juli-augusti	1,26	1,09	1,09	kr/kwh
sept - nov	1,17	1,09	0,91	kr/kwh
dec - feb	1,40	1,23	1,08	kr/kwh





Ekonomi

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare stabil.

Årsavgifterna höjdes med 3 % från januari 2013 och årets resultat är 336 TKR.

Föreningen har en relativt låg belåning 220,8 MKR i förhållande till fastighetens taxeringsvärde på 526,6 MKR.

Ekonomisk utveckling

	2013	2012	2011	2010
Summa intäkter i tkr	51 787	49 622	47 219	45 919
Balansomslutning i tkr	328 180	286 225	189 925	179 808
Fond för yttre underhåll i tkr	14 947	13 897	19 596	22 319

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-19 010 051kr
Årets resultat	336 319 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-2 900 000 kr
	-21 573 732 kr

disponeras så:

att av yttre fond ianspråkats	-2 301 961 kr
att i ny räkning överföres	-19 271 771 kr
	-21 573 732 kr

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

Resultaträkning

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	- 2013-12-31	- 2012-12-31
Årsavgifter		42 960 481	41 615 205
Hysesintäkter	1	4 739 346	4 117 911
Övriga intäkter	2	4 087 030	3 888 589
		51 786 857	49 621 705
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-30 443 695	-31 395 943
Löpande reparationer		-1 607 931	-1 017 066
Planerat underhåll	4	-2 301 962	-1 850 892
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 196 210	-1 332 635
Administrationskostnader	6	-694 629	-603 812
Styrelsearbete och revision	7	-1 366 825	-1 276 732
Avskrivningar anläggningstillgångar		-6 169 855	-5 248 608
		-43 781 107	-42 725 688
RÖRELSERESULTAT		8 005 750	6 896 017
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		263 348	66 307
Räntekostnader		-7 932 779	-7 425 135
		-7 669 431	-7 358 828
ÅRETS RESULTAT		336 319	-462 811

Balansräkning tillgångar

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	- 2013-12-31	- 2012-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	48 784 584	49 568 633
Standardförbättringar	8	112 817 015	108 785 552
Mark	8	99 677 000	99 677 000
Markanläggning	8	12 589 584	12 684 477
Pågående byggnation	8	29 963 240	11 861 104
Inventarier	9	173 628	308 211
		304 005 051	282 884 977
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		4 000	4 200
Summa anläggningstillgångar		304 009 051	282 889 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		293 131	249 127
Kundfordringar		649 639	880 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 437 454	2 194 454
		3 380 224	3 324 322
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 790 538	11 463
Summa omsättningstillgångar		24 170 762	3 335 785
SUMMA TILLGÅNGAR		328 179 813	286 224 962

Balansräkning eget kapital & skulder

		2013-01-01	2012-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	- 2013-12-31	- 2012-12-31
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 786 400	4 769 100
Upplåtelseavgifter		4 737 000	594 300
Underhållsfond		14 946 599	13 897 491
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
		116 475 999	111 266 891
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 010 051	-17 498 132
Årets resultat		336 319	-462 811
		-18 673 732	-17 960 943
SUMMA EGET KAPITAL		97 802 267	93 305 948
<i>Avsättningar</i>			
Medlemmarnas reparationsfond	11	499 479	504 574
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Byggnadskreditiv		0	7 550 596
Övriga skulder till kreditinstitut		218 131 142	167 915 538
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		218 131 142	175 466 134
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit (beviljad kredit 5 000 000)		0	4 100 841
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 718 980	3 116 064
Leverantörsskulder		880 174	2 999 480
Skatteskulder		58 461	58 343
Övriga skulder		123 516	158 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 965 794	6 515 575
Summa kortfristiga skulder		11 746 925	16 948 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 179 813	286 224 962
STÄLLDA SÄKERHETER			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		233 657 500	190 657 500
		233 657 500	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

	2013	2012
Lokaler och antenner	1 089 787	1 030 601
P-platser	1 053 415	769 306
Garage	2 596 144	2 318 003
	4 739 346	4 117 910

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2013	2012
Pant- och överlåtelseavgifter	155 209	152 240
Bredband Abonnemang	932 778	928 722
Elavräkningsintäkter	2 953 074	2 749 504
Övernattningslägenhet, bastu, cykelbur mm	45 969	58 123
	4 087 030	3 888 589

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2013	2012
El	5 650 774	5 905 847
Uppvärmning *	5 375 115	8 921 226
Varmvatten *	3 911 393	-
Vatten och avlopp *	1 455 322	2 243 411
Renhållning	1 664 575	1 857 412
Städning och mattbyten	1 151 606	1 092 437
Fastighetsförvaltning	1 964 092	1 890 303
Ekonomisk förvaltning	1 161 786	1 128 565
Teknisk adm förvaltning	1 236 421	1 189 730
Markförv	1 760 891	1 646 462
Snöröjning	810 491	1 050 237
Drift	647 234	646 530
Jour och servicecenter	578 375	497 302
KabelTV	539 357	708 756
Bredband till lägenh/lokaler	924 393	919 260
Försäkringar	522 208	504 276
Skador i lägenheter	521 012	921 774
Myndighetskrav	128 941	8 100
Skadegörelse	123 556	66 039
Serviceavtal tekniskt, larm	112 273	0
Lokaladministration	203 881	198 276
	30 443 696	31 395 943

* Från år 2013 delas värme, vatten och varmvatten upp i bokföringen. Uppdelningen kan vara av intresse eftersom kostnaden för varmvatten i hög grad är påverkingsbar.

Noter

NOT 4 PLANERAT UNDERHÅLL

Det planerade underhåll som utförts under 2013 är bland annat, utredning av fönster, eu-anpassning av hissar, asfaltering, underhåll lokaler, filterbyten, ventiltionsåtgärder samt skyltning och förädling av mark.

NOT 5 KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 210 kronor per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

NOT 6 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2013	2012
Kontorsmaterial mm	42 033	35 346
Telefon, porto, hyra av kontorsmaskiner, datorkostnader	257 813	221 727
Föreningsavgift HSB	191 900	170 125
Konsultkostnader (avs skadeärende mm)	31 257	72 721
Inkasso- och avhysningskostnader	160 102	70 398
Juridiska kostnader	11 524	33 494
	694 629	603 811

NOT 7 STYRELSEARBETE OCH REVISION

	2013	2012
Revision extern och intern	146 625	125 625
Valberedning	15 000	15 000
Styrelsearvoden	384 000	333 693
Sociala kostnader	96 761	93 871
Medlemsinfo	269 291	282 792
Årsredovisning och årsstämma	139 736	133 133
Utbildning	0	26 800
Föreningsverksamhet	146 843	114 384
Förnödenheter, kaffe mm	32 737	33 049
Styrelseadministration	135 832	118 385
	1 366 825	1 276 732

Noter

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 342 519	253 990 415
Årets anskaffningar *	27 289 928	11 352 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 632 447	265 342 519
Ingående avskrivningar	-74 771 754	-69 670 880
Årets avskrivningar	-6 035 272	-5 100 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 807 026	-74 771 754
Ingående uppskrivningar	92 006 000	0
Årets uppskrivningar avs mark till taxeringsvärde	0	92 006 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående redovisat värde **	303 831 421	282 576 765
Taxeringsvärden byggnader	387 200 000	307 600 000
Taxeringsvärden mark	139 400 000	99 677 000
Bokfört värde byggnader	204 154 421	182 899 765
Bokfört värde mark	99 677 000	99 677 000
	303 831 421	282 576 765

*Årets anskaffningar har bestått av utredning av dränering G3, nya tvättmaskiner, skyltning, förråd, nya tak och ventilation låghus, belysning i källare, förvaltningskontor, nybyggnation av lägenheter m.m.

** Av totala värdet år 2012 avsåg 11 861 104 kronor pågående byggnation. Av dessa har projekt motsvarande 7 725 918 kronor avslutats under året och därmed flyttats över till avslutade projekt. Årets investeringar i pågående byggnation uppgår till 25 828 053 kronor och total pågående byggnation per 2013 uppgår till 29 963 240 kronor.

Noter

NOT 9 INVENTARIER

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 696 402	1 696 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 696 402	1 696 402
Ingående avskrivningar	-1 388 191	-1 240 457
Årets avskrivningar	-134 583	-147 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 522 774	-1 388 191
Utgående redovisat värde	173 628	308 211

NOT 10 EGET KAPITAL

	INSATSER	UPPLÅTELSE- AVGIFTER	UNDERHÅLLS- FOND	UPPSKRIVN- INGS FOND	FRITT EGET KAPITAL
Vid årets början	4 769 100	594 300	13 897 491	92 006 000	-17 960 943
Avsättning till underhållsfond			2 900 000		-2 900 000
Uttag ur underhållsfond			-1 850 892		1 850 892
Inbetalda insatser	17 300				
Inbetalda upplåtelseavgifter		4 142 700			
Årets resultat:					298 819
Vid årets slut	4 786 400	4 737 000	14 946 599	92 006 000	-18 711 232

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.

Noter

NOT 11 FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	504 574	533 922
Uttag	-5 095	-29 348
	499 479	504 574

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	62 538 006	28 %
1-4 år	83 312 116	38 %
5-7 år	75 000 000	34 %
	Avgår kort del: -2 718 980	
	Långfristiga skulder: 218 131 142	

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.

Ordlista

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning

Anläggningstillgångarna

är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningarna

är den kostnad som motsvarar värdeminskning en på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelsen

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultat-räkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder

är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

Långfristiga skulder

är skulder som föreningen skall reglera efter ett eller flera år.

Omsättningstillgångarna

är andra tillgångar än anläggningstillgångarna. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, t.ex. bankmedel.

Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

Ställda panter

avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader

är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte har fått någon faktura för per bokslutsdagen.

Yttre fonden

är en fond som föreningen gör avsättning till varje år, enligt stadgarna. Denna fond skall täcka framtida reparationsbehov.

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

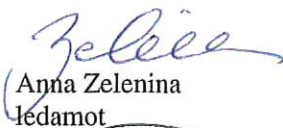
Haninge 16/4 2014



Robert Berglund
Ordförande




Tahir Akan
ledamot



Anna Zelenina
ledamot



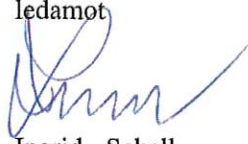
Nils Andersson
ledamot



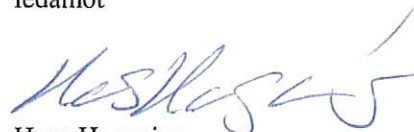
Henry Fischer
ledamot




Axel Olli
ledamot



Ingrid Schell
ledamot



Hans Hagenius
ledamot



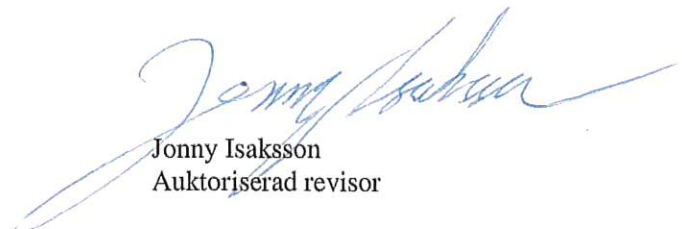
Kjell Ottosson
HSB-ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2014



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen av HSB:s Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2013.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2013 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 Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge för år 2013.

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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

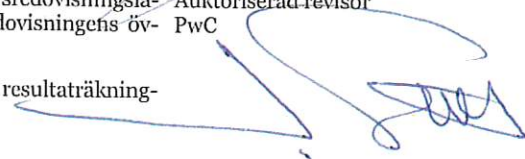
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2014


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor
PwC


Jörgen Göthed
BoRevision AB



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