



Brf Väduren i Haninge  
Årsredovisning 2007

## 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 värdeminskning en på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på fl era år.

### **Balansräkningen**

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

### **Förvaltningsberättelsen**

är den del av årsredovisningen som åter ger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

### **Kortfristiga skulder**

är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Omsättningstillgångarna**

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

### **Resultaträkningen**

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

### **Ställda pantar**

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.



Lansparkering  
Bevakning KB  
08-7356020

# Styrelsen

## UNDER TIDEN 2007-01-01 - 2007-06-11

Rolf Stockhaus	Ordförande
Bitte Sandebert	Ledamot
Gun Sundqvist	Ledamot
Nils Andersson	Ledamot
Torben Swede	Ledamot
Axel Olli	Ledamot
Eva-Britt Hedlund	Ledamot
Desirée Andersson	Ledamot
Maud Fischer	Suppleant
Gunnar Höglund	

### HSB representanter

Bo Widerdal	Ledamot
Lars-Göran Ekberg	Suppleant

## UNDER TIDEN 2007-06-11 - 2007-12-31

Bitte Sandebert	Ordförande
Maud Fischer	Ledamot
Gun Sundqvist	Ledamot
Eva-Britt Hedlund	Ledamot
Rolf Stockhaus	Ledamot
Desirée Andersson	Ledamot
Gunnar Höglund	Ledamot
Gay Hyltingö	Ledamot
Tomas Edström	Suppleant
Inga-Lill Hansson	Suppleant

### HSB representanter

Karin Bergman	fr.o.m. 2007-09-19	Ledamot
Bo Widerdal	t.o.m. 2007-09-19	Ledamot
	fr.o.m. 2007-09-19	Suppleant
Lars-Göran Ekberg	t.o.m. 2007-09-19	Suppleant

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Vädurens i Haninge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2007.

## Verksamhetsidé

Brf Vädurens verksamhet är ett långsiktigt ägande och förvaltning av bostadsfastigheter i Haninge till dem som väljer bostadsrätt för sitt boende.

## Mål

Målet för Brf Väduren är att genom hög egenfinansiering säkerställa föreningens ambitioner att kunna erbjuda en bra boendemiljö och att vara ett prisvärt alternativ till såväl allmännyttan som andra bostadsrättsföreningar i Haninge.

## Miljöpolicy för Brf Väduren

Brf Vädurens styrelse skall målmedvetet arbeta för att skapa en boendemiljö, byggd på miljöanpassning och resurshållning.

## Föreningens organisation

Moderföreningen är HSB Stockholm.

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

Bostadsrättsföreningen färdigställdes mellan åren 1969-72.

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

Registreringsnummer hos Länsstyrelsen är 712400–2192.

Föreningens ekonomiska plan ändrades 1980.

## Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderby 2:3, 2:5-10, 2:30-31, 2:39-41, 2:45-49 samt 2:56-59 i Brandbergen, Haninge kommun.

Fastigheterna 2:7, 2:10, 2:48-49 samt 2:59 är parkeringsplatser.

Fastigheterna 2:6, 2:40 samt 2:58 är parkeringshus.

Hela tomtarealen är 87 272 kvm.

## Lägenheter

Föreningen omfattar 901 lägenheter om tillsammans 63 521 kvm bostadsyta, fördelat på 7 höghus med 25 portar och 22 låghus med 69 portar.

Lägenhetsfördelningen är:

1	r o kokskåp	17 st
2	r o kokskåp	19 st
2	r o kokvrå	102 st
1	r o kök	45 st
2	r o kök	234 st
3	r o kök	421 st
4	r o kök	63 st



En lägenhet finns i föreningens ägo per den 31 december 2007 på Vattumannens Gata 131, lgh 662.

### Lokaler garage och p-platser

Inom föreningen finns 179 lokaler. Den totala lokalytan uppgår till 4 888 kvm.

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

Det finns 400 p-platser inom föreningens markområde.

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

### Medlemmar

Föreningen hade 1073 medlemmar vid utgången av 2007.

107 st lägenhetsöverlåtelse har skett under 2007.

### Stämma, styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

#### Firmatecknare

2007-01-01 - 2007-06-11 Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Rolf Stockhaus, Gun Sundqvist, Nils Andersson samt Bitte Sandebert, två i förening.

2007-06-11 - 2007-12-31 Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Bitte Sandebert, Maud Fischer, Gun Sundqvist, samt Eva-Britt Hedlund, två i förening.

#### Sammanträden

En extra föreningsstämma avhölls 2007-02-26 där ett första delbeslut om föreningens nya stadgar fattades.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007-06-11 där även de nya stadgarna antogs.

En fortsättning av den ordinarie föreningsstämman avhölls 2007-06-28 Styrelsen har under 2007 hållit 13 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

Härutöver har styrelsen eller representanter ifrån styrelsen deltagit i ett flertal möten med enskilda medlemmar, förvaltning, konsulter, entreprenörer, banker, samt andra aktörer i föreningens omvärld.

#### Utbildning

Styrelsen genomgår fortlöpande utbildning.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Vid stämman 2007-06-11 valdes Eila Korkola, Birgitta Tångerby samt Mikael Abrahamsson som valberedning.

## Förvaltning och ekonomiadministration

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött vår redovisning och administration.

## Övriga avtal

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

### Markskötsel

Pangea Trädgårdsentreprenad anlitas via avtal för skötsel av mark samt underhåll och snöröjning av Brf Vädurens mark fram till och med 2007-03-31.

Sedan 2007-04-01 har Vivaldi AB via avtal anlitas för skötsel av mark samt underhåll och snöröjning av Brf Vädurens mark.

### Fastighetsskötsel

Modulbygg AB anlitas via avtal för fastighetsskötsel, drift och underhåll fram till 2007-04-30.

Sedan 2007-05-01 har AdEx Fastighetsutveckling AB via avtal anlitas 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 2008-01-31.

### Städning

JM-Städservice har via avtal anlitas för städning av alla Brf Vädurens allmänna utrymmen fram till och med 2007-09-30.

Sedan 2007-10-01 KEAB Service AB har via avtal anlitas för städning av alla Brf Vädurens allmänna utrymmen.

## Händelser under år 2007

### Nya stadgar

Föreningen har under året antagit nya stadgar som uppdaterats enligt de ändringar som gjordes i Bostadsrättslagen 2003. De nya stadgarna innebär mer frihet och mer ansvar för den boende.

Stadgarna antogs vid en extrastämma 2007-02-26 och den ordinarie föreningsstämman 2007-06-11.

### Höjning av hyrorna på parkeringsplatserna

Parkeringsplatserna renoverades och breddades under 2006. Efter detta beslutade styrelsen att höja hyrorna från 100 kronor till 150 kronor per månad. Under 2007 har samtliga hyresavtal omförhandlats enligt de nya hyresnivåerna. Även uppsägningstiderna har uppdaterats enligt föreningens policy.





### **Försäljning av lägenhet 66**

Den sista hyresrätten i föreningen har nu sålts. Lägenheten såldes i juli till en anhörig till den tidigare hyresgästen och tillträdde i september. Nu återstår endast en lägenhet i föreningens ägo som även den kommer att säljas under våren 2008.

### **Grill- och kräftfest**

Under 2007 hölls en grillfest i juni och en kräftfest i september.

### **Öppet Hus**

Ett öppet hus hölls i föreningens lokaler på Vädurens gata 224 i maj. Styrelsen och inbjudna entreprenörer informerade om pågående och avslutade projekt samt framtida planer. Tillställningen var välbesökt.

### **Underhållsplan**

Under 2007 togs en underhållsplan för föreningen fram. Arbetet med att uppgradera och förnya underhållsplanen pågår fortlöpande.

### **Tilläggsisolering av vindar**

Under 2007 tilläggsisolerades föreningens vindar. Den gamla isoleringen har tagits bort och ersatts med ny i ett tjockare lager. Utöver detta har man även byggt gångar mellan rensluckor för att hindra att isoleringen trampas ned.

I och med tilläggsisoleringen kommer föreningens uppvärmningskostnader att minska och komforten att öka.

### **Utbyte av säkrings-skåp i samtliga lägenheter**

Samtliga lägenheter förutom två har fått nya säkrings-skåp. De två som återstår kommer att få sina skåp utbytta under 2008.

I samband med att skåpen byttes och jordfelsbrytare installerades i samtliga lägenheter har en del fel i lägenheterna upptäckts som tidigare var lika farliga, men oupptäckta. I och med att de nu har upptäckts och åtgärdats är alla våra lägenheter ännu lite säkrare nu.

I de nya säkrings-skåpen sitter en elmätare där vi själva kan se vår förbrukning och lättare kontrollera den. I och med att mätare redan installerats i samtliga lägenheter är föreningen förberedd på ett eventuellt framtida krav på individuell elmätning.

### **Fönsterbyte**

För att få ett bra underlag och några referensobjekt fick under hösten 2007 sex lägenheter nya fönster i samtliga rum. Lägenheterna hade valts ut enligt de felanmälningar som inkommit om dåliga fönster och de besiktningar som gjorts i samband med garantibesiktning av fasad- och balkongrenoveringen.

Än så länge är det inte aktuellt med ett generellt fönsterbyte men dessa byten har gett ett bra underlag för vilken fönstertyp som i framtiden skulle kunna bli aktuell.

### **Renovering av garagen**

Under året har en renovering av samtliga garage pågått. Det mesta har slutförts i garagen på Fiskarnas och Vattumannens gata och endast några få detaljer återstår att slutföras till våren. I garaget på Vädurens gata däremot



har man ännu inte lyckats få garaget tätt. Arbetet med detta tas upp igen till våren.

### Öppning av två nya miljögårdar

Under våren 2007 öppnades ytterligare två miljögårdar i föreningen. Miljögårdarna byggdes eftersom man ville bli av med allt skräp som lämnades utanför containrarna, samla alla fraktioner på ett och samma ställe och slippa all extrastädning runt containrar och fraktioner. Tyvärr har inte miljögårdarna gett den effekt man räknat med och föreningens sopkostnader är nu högre än någonsin och nedskräpningen fortsätter runt containrarna. Under våren 2008 kommer staketet att höjas på de nya gårdarna och eventuellt också på de gamla för att hindra att obehöriga klättrar in. Eventuellt kommer även ytterligare åtgärder att vidtas för att försöka få ned föreningens sopherteringskostnader.

### Garantiåtgärder på balkongplattor

Samtliga etapper av fasad- och balkongrenoveringen har besiktigats. Under hösten 2007 skulle åtgärder på bristfälliga balkongplattor från etapp 1 och 2 åtgärdas. På grund av vädret blev man tvungen att skjuta på dessa åtgärder till våren 2008 istället.

### Ventilation

Ventilationsentreprenaden avslutades till sommaren 2007. Under hösten och vintern har vissa lägenheter fått ytterligare åtgärder för att komma tillrätta med problem med för små luftflöden eller för högt ljud. Godkända luftflöden enligt de nya BBR-reglerna och en balans mellan tilluft och frånluft finns nu i de allra flesta lägenheterna i Brf Väduren. I vissa av höghusen uppnås fortfarande inte tillräckliga luftflöden för att nå upp till normen. Detta beror på att fläktarna på taken är feldimensionerade. Projektering pågår för ett prov på Stenbäckens gata med en ny, större ventilationsfläkt. Efter utvärdering av detta kommer upphandling att göras för byte på resterande höghus. Små lägenheter i sutterängplan har också haft problem med att få ut rätt luftflöden, där görs nu åtgärder i form av montering av kolfilterfläkt i kök och även en förstärkande fläkt i badrum.

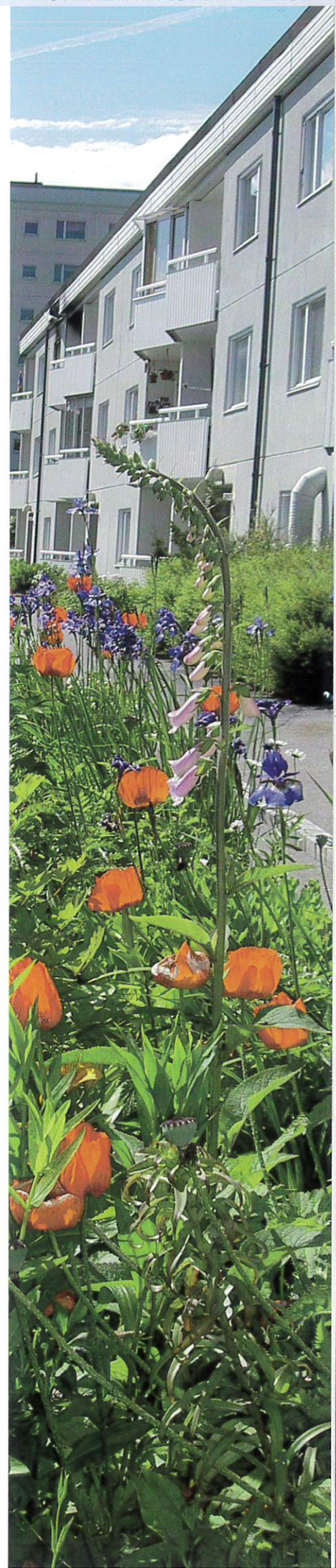
### Lokaler i garage 5 nedre

Lokalerna i garaget på Vattumannens gata måste byggas om efter krav från Brandförsvaret. Samtliga kontrakt som upphör inom de närmaste åren har sagts upp och lokalerna har byggts om till garageplatser under 2007. Ytterligare garageplatser kommer att byggas under 2008 och 2009.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

### Byte av låssystem i garagen

Under hösten 2007 monterades nya läsare för öppning av portar och dörrar till samtliga garage. I och med detta nya system kommer portar och dörrar att öppnas med ”taggar” och fjärrkontroll. Utdelning av taggar och fjärrkontroller och driftsättning av systemet sker under våren 2008.



## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god och stabil.

Nya redovisningsregler innebär att ett års planerade underhåll skall visas som kostnad i resultaträkningen även om beloppet skall disponeras ur yttre fonden. Ianspråktagandet ur fonden får man numera göra året efter åtgärden.

Därav blir föreningens resultat år 2007 ett underskott på 6,8 MKR. Underskottet beror på nödvändigt underhåll för att åtgärda tidigare eftersatt underhåll av garagen. Problemen har varit inträngande vatten och sönderrostade stålpelare mellan våningsplanen. Utredningarna om dessa brister startade år 2004. Garageunderhåll som har gjorts endast för att åtgärda tidigare brister har uppgått till 8,4 MKR. Styrelsen föreslår att de 8,4 MKR tas ianspråk ur yttre fonden under år 2008. Även standardhöjande garageåtgärder har gjorts och de åtgärderna finns aktiverade som tillgångar i föreningen.

**Likviditeten** beskriver den kostfristiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Riktvärde 100%. Föreningens likviditet vid bokslutstillfället är 71 %. Likviditeten varierar dagligen med betalflödena. Vid bokslutstillfället har föreningen 9 MKR på banken.

**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 17 %.

Likviditet och soliditet under 5 år:

	2007	2006	2005	2004	2003
Likviditet	71%	103%	120%	186%	275%
Soliditet	17%	24%	27%	29%	21%

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad resultat	0 kr
Årets resultat	-6 893 832 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-2 900 000 kr

Återstår till stämmans förfogande -9 793 832 kr  
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Ianspråktagande ur yttre fond	8 460 869 kr
I ny räkning överförs	-1 332 963 kr

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

# Resultaträkning

		2007-01-01	2006-01-01
	Not	-2007-12-31	-2006-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		38 031 255	38 038 623
Hysesintäkter	1	2 830 398	2 715 674
Övriga intäkter	2	1 842 397	1 265 192
<b>Summa intäkter</b>		<b>42 704 050</b>	<b>42 019 489</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-28 153 081	-26 212 039
Löpande underhåll inkl förbrukningsmatr		-1 341 554	-1 824 766
Planerat underhåll	4	-9 193 452	-401 000
Fastighetsskatt	5	-1 373 090	-1 770 020
Administrationskostnader	6	-574 541	-766 061
Styrelsearbete och revision	7	-1 714 733	-1 802 234
Avskrivningar enligt plan		-3 530 360	-3 453 472
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-3 176 761</b>	<b>5 789 897</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 089 770	88 523
Räntekostnader		-4 806 841	-3 811 155
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 893 832</b>	<b>2 067 265</b>

*Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar*

# Balansräkning

<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader	9	54 424 728	56 144 612
Standardförbättringar fastigheter	10	42 981 046	33 206 491
Mark		7 671 000	7 671 000
Markanläggning	11	2 480 276	2 621 922
Pågående byggnation	12	44 791 854	32 345 472
Inventarier	13	896 317	1 012 437
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 245 221</b>	<b>133 001 934</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		4 200	4 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 249 421</b>	<b>133 006 134</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		89 023	55 572
Skattefordringar		0	77 456
Övriga fordringar		287 318	303 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 207 551	2 020 492
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 583 892</b>	<b>2 457 450</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	5 600 000	4 661 697
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 600 000</b>	<b>4 661 697</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 400 544	3 079 562
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 400 544</b>	<b>3 079 562</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 584 436</b>	<b>10 198 709</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>163 833 857</b>	<b>143 204 843</b>

# Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 763 400	4 763 400
Yttre fond		29 973 085	26 175 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 736 485</b>	<b>30 938 865</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	1 730 355
Årets resultat		-6 893 832	2 067 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 893 832</b>	<b>3 797 620</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 842 653</b>	<b>34 736 485</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för inre underhåll	16	649 280	730 484
<b>Summa avsättningar</b>		<b>649 280</b>	<b>730 484</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	17		
Skulder till kreditinstitut		120 498 561	97 896 386
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 498 561</b>	<b>97 896 386</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
		2 074 648	1 488 313
Leverantörsskulder		7 111 127	3 686 909
Skatteskuld		22 832	0
Övriga skulder		2 956	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 631 800	4 666 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 843 363</b>	<b>9 841 488</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>163 833 857</b>	<b>143 204 843</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		134 800 000	95 351 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

<b>1 Hyresintäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hysesintäkter bostäder	-36 136	-57 719
Hysesintäkter lokaler	-922 844	-904 204
Hysesintäkter p-platser	-526 493	-398 311
Hysesintäkter garage	-1 344 925	-1 355 440
	<b>-2 830 398</b>	<b>-2 715 674</b>
<b>2 Övriga intäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Pant- och överlåtelseavgifter	-161 166	-217 994
Bredband abonnemangsintäkter	-1 077 152	-967 783
Försäljning av lgh 66, caféverksamhet, nycklar, cykelbur mm	-604 080	-79 414
	<b>-1 842 398</b>	<b>-1 265 191</b>
<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
El	5 556 398	4 834 135
Värme	7 177 421	6 495 719
Vatten	2 029 149	1 943 222
Renhållning	1 906 700	1 430 208
Städning	1 746 087	1 613 851
Fastighetsskötsel	1 083 813	1 091 174
Ekonomisk administrativ förvaltning	1 010 402	953 959
Teknisk administrativ förvaltning	1 236 716	1 066 316
Markförvaltning	1 700 391	1 913 957
Snöröjning	131 434	160 554
Drift och OVK *	1 642 312	2 093 966
Jour och ServiceCenter	479 927	432 127
Kabel TV	626 115	595 636
Bredband till lägenheter och lokaler	1 088 762	934 750
Fastighetsförsäkring	597 848	640 436
Skadegärrelse	138 368	12 028
Hyra av maskiner & instrument	1 238	0
	<b>28 153 081</b>	<b>26 212 038</b>

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

# Noter

## 4 Planerat underhåll

Årets planerade underhåll har till största del utgjorts av garageåtgärder som har blivit nödvändiga pga eftersatt underhåll tidigare. Föreningen har bl a haft problem med inträngande vatten och sönderrostade stålpelare mellan våningsplanen. Utredningarna startade år 2004.

	2007	2006
Garageprojektet	8 502 668	0
Avloppsspolningar mm	690 784	401 000
	<b>9 193 452</b>	<b>401 000</b>

## 5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och 0,4% av fryst taxeringsvärde för bostäder.

6 Administrationskostnader	2007	2006
Förbrukningsmaterial till administrationen	88 620	108 759
Telefon, porto, data och hyra av kontorsmaskiner	344 219	384 535
Konsultkostnader	31 991	46 259
Juridiska kostnader	24 725	127 638
Föreningsavgift HSB	62 000	62 000
Inkasso, facklitteratur mm	22 986	36 870
	<b>574 541</b>	<b>766 061</b>

7 Styrelsearbete och revision	2007	2006
Revision extern och intern	134 625	150 375
Styrelsearvoden	400 000	397 000
Sociala avgifter	130 721	127 708
Medlemsinfo, årsredovisning och årsmöte	400 211	382 384
Utbildning	95 481	37 925
Föreningsverksamhet	312 632	457 349
Styrelseadministration, bygg- och arbetsmöten, planeringskonf, ekonomiuppföljning	241 063	249 493
	<b>1 714 733</b>	<b>1 802 234</b>

8 Taxeringsvärden	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	261 632 000	229 600 000
Mark	75 677 000	107 402 000
	<b>337 309 000</b>	<b>337 002 000</b>

# Noter

## 9 Byggnad

Avskrivning enligt plan 20-50 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Byggnad	100 843 682	44 699 070	1 719 884	54 424 728
	<b>100 843 682</b>	<b>44 699 070</b>	<b>1 719 884</b>	<b>54 424 728</b>

## 10 Standardförbättring fastigheter

Avskrivningstid 5-30 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffningsvärde vid årets början	37 281 478			
Årets anskaffningar:				
Värmesystem	281 968			
Lokalförbättringar	39 747			
Tvättstugor maskinpark	33 615			
Miljögårdar :	77 329			
Omfört från tidigare års pågående byggnation som nu är avslutad				
Tak	2 821 008			
Ballofixer till samtl lägenheter	2 500 425			
Allmän ventilation OVK spjäll höghus1	221 243			
Fläktbyte ventilation	45 726			
Gemensamma lokaler, planering	228 558			
Tvättstugor ny maskinpark	2 637 282			
Miljögårdar	1 397 741			
	<b>48 566 120</b>	<b>4 074 987</b>	<b>1 510 088</b>	<b>42 981 045</b>

## 11 Markanläggning

Avskrivningstid 20 år.

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Markanlägg. anskaffade tidigare år	2 832 873	210 952	141 644	2 480 277
	<b>2 832 873</b>	<b>210 952</b>	<b>141 644</b>	<b>2 480 277</b>



# Noter

## 12 Pågående byggnation

	Ansk.värde	Restvärde
Ventilation	8 950 302	
Årets anskaffning	<u>368 809</u>	
Summa Ventilationsombyggnad	9 319 111	
Standardförbättring av garage		
Belopp vid årets början	1 172 262	
Årets anskaffning	<u>7 170 741</u>	
Summa Garage	8 343 003	
P-platser	6 999 280	
Årets anskaffning	<u>844 454</u>	
Summa P-platser	7 843 734	
El-centraler Belopp vid årets början	3 912 401	
Årets anskaffning	<u>3 571 853</u>	
Summa El-centraler	7 484 254	
Årets anskaffning		
Isolering av vindar	9 216 291	
Bastu	506 689	
Div mindre projekt :		
Belopp vid årets början	459 245	
Årets anskaffning	<u>1 619 527</u>	
Summa Div mindre projekt	2 078 772	
Avslutade projekt	10 851 983	
omfördelade till Standardförbättringar-	10 851 983	
	<b>44 791 854</b>	<b>44 791 854</b>

## 13 Inventarier

Inventarier skrivs av på 5-10 år

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffningsvärde vid årets början	1 502 180			
Årets anskaffning	42 624			
	<b>1 544 804</b>	<b>489 743</b>	<b>158 744</b>	<b>896 317</b>

Årets anskaffning består bland annat av datorutrustning, skrivare och div möbler.

# Noter

## 14 Kortfristiga placeringar

Föreningens tidigare värdepappersinnehav har avyttrats under året.  
Nuvarande överlikviditet 5 600 000 kronor har satts in på ett ränteplaceringskonto hos Nordea.

## 15 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond eget kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	4 763 400	26 175 465	3 797 620
Avsättning till yttre fond enl		2 900 000	-2 900 000
Extra avsättning till yttre fond		897 620	-897 620
Årets resultat			-6 893 832
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 763 400</b>	<b>29 973 085</b>	<b>-6 893 832</b>

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.

## 16 Fond för inre underhåll

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Ingående balans	730 484	755 015
Uttag	-81 204	-24 531
	<b>649 280</b>	<b>730 484</b>

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

# Noter

## 17 Långfristiga skulder

Långgivare	Lån	Räntesats	Konvertering datum
SEB Bolån	5 367 610	5,53	2009-06-28
Nordea	6 900 000	4,35	2008-12-18
Nordea	7 162 500	3,98	2011-03-16
Nordea	7 125 000	3,30	2010-03-17
Nordea	24 750 000	4,26	Rörligt lån
Nordea	24 875 000	4,26	Rörligt lån
Nordea	11 000 000	4,84	2008-12-31
Stadshypotek	928 575	5,90	2014-03-01
Stadshypotek	7 698 063	5,68	2012-09-01
Stadshypotek	2 240 784	5,90	2014-03-01
Stadshypotek	564 722	5,90	2014-03-01
Stadshypotek	1 297 840	5,90	2014-03-01
Stadshypotek	5 188 100	5,75	2008-12-30
Stadshypotek	2 747 145	5,90	2014-03-01
Stadshypotek	5 118 695	5,90	2014-03-01
Nordea byggkreditiv	9 609 175	4,84	Rörligt lån
	<b>122 573 209</b>		
Avgår: kortfristig del	2 074 648		
	<b>120 498 561</b>		

## 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

# Underskrifter

Brf Väduren  
712400-2192

Haninge, den 23/4 2008

Bitte Sandebert  
Ordförande

Maud Fischer  
Vice ordförande

Gun Sundqvist  
Ledamot

Rolf Stockhaus  
Ledamot

Desirée Andersson  
Ledamot

Gunnar Höglund  
Ledamot

Eva-Britt Hedlund  
Ledamot

Gay Hyltingö  
Ledamot

Karin Bergman  
HSB-ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2008

Bernt Eriksson  
BoRevision AB

Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## 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 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min vår revision.

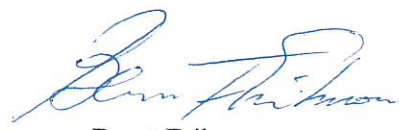
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 30 april 2008

  
Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor

  
Bernt Eriksson  
BoRevision AB





## Fullmakt vid HSB Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2008

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, måste den eller de av de närvarande ha en skriftlig fullmakt från den eller de som är frånvarande.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom maka/make, genom närstående som man sammanbor med under äktenskapsliknande former, genom föräldrar, syskon, barn eller genom annan medlem inom bostadsrättsföreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Bevitning behövs ej. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämma kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.

Det går naturligtvis även att skriva en fullmakt på annat papper också, se då till att samtliga nedanstående uppgifter finns med.

Fullmakt för..... att vid Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2008 utöva mig tillkommande rösträtt.

.....  
Ort / Datum

.....  
Fullmaktsgivare

.....  
Ev samägare

.....  
Adress

.....  
Lägenhet nr

Din röst är mycket viktig! Kom på stämman!

Varmt välkommen!

Styrelsen i Brf Väduren



**BRF VÄDUREN**

Brf Väduren, Vädurens gata 229 (förvaltningskontor) Box 13, 136 21 HANINGE