

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄDUREN I HANINGE
ÅRSREDOVISNING 2018**



Innehållsförteckning

Föreningen	4
Underhåll	6
Ekonomi	9
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25
Kallelse till ordinarie föreningsstämma	27
Valberedningens förslag	28
Fullmakt till stämman	29



Föreningen

Styrelsen för HSB Brf Väduren i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamhet

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamheten med anknytning till boendet.

Föreningens stadgar

En extra stämma hölls 2018-03-20 gällande stadgeändring. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-15.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelsemedlemmar är försäkrade hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsskatt för lokaler/garage uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler/garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 569 400 tkr varav byggnadsvärde 419 800 tkr och markvärde 149 600 tkr. Värderår är 1971. Ny fastighetstaxering kommer att gälla från och med år 2019.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsemedlemmar och förtroendevalda

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-23, haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Ingrid Schell, ordförande
Emre Celebi
Tahir Akan
Anette Fahlén
Daniel Alipour
Ersin Coksürer
Henry Fischer
Annelie Johansson
Orfeusz Dabrowski
Andreas Tollefors Bristam, HSB representant

Suppleanter

Mahamed Al-Mahwati
Christer Liljegren
Mary Sahlin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Utöver dessa hölls markmöten, städmöten, och möten för fastighetsprojekt.



Föreningen

Revisorer

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers med Jonny Isaksson, ordinarie revisor
BoRevision i Sverige med Jörgen Götehed, av HSB utsedd revisor

Valberedning

Torben Swede, sammankallade
Eva Nilsson
Caner Baysal

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen bildades 1967-12-01 och registrerades hos Bolagsverket 1968-01-19. Föreningen färdigställdes mellan åren 1969-1972. Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

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

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

Fastigheterna 2:6, 2:40 och 2:58 bildar parkeringshus. Den totala tomtarealen uppgår till 87 272 kvm.

Föreningens fastighet består av sju höghus med 25 trapphus och 22 låghus med 69 trapphus med totalt 912 bostadsrätter.

Den totala boytan uppgår till 64 073 kvm.

Lägenhetsfördelning:

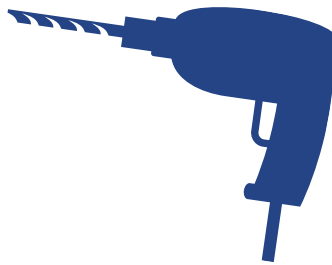
70	st 1 rum och kök/köksvrå
356	st 2 rum och kök/köksvrå
423	st 3 rum och kök
63	st 4 rum och kök

Föreningen disponerar 610 garageplatser, varav 341 varmplatser och 269 kallplatser, belägna i tre parkeringshus.

Det finns 429 parkeringsplatser varav 38 handikapplatser inom föreningens markområde.

Det finns lokaler och gallerförråd för uthyrning.

Föreningen hyr ut sju antennplatser för privat och kommersiellt bruk.



Underhåll

Fastighetens underhåll

För fastigheten finns det en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

Genomförda större investeringar och underhållsåtgärder

2006-2009

Renovering och ombyggnad av av parkeringplatser
Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser
Installation och driftsättning av passersystem till portar, barnvagns- och cykelrum, garage, elcentraler, undercentraler, vindsluckor samt tvättstugor och bastu

2010-2011

Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknat utgångar
Nödbelysning i garage, källargångar höghus samt källare utan dagsljus
Nya undercentraler med värmeväxlare
Byte av ventilationsaggregat i höghusen
Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder

2012-2016

Nybyggnation av fem lägenheter
Nya orienteringstavlor och fasadnummerskyltar
Nya gungställningar på en del gårdar
Nybyggnation av klassade förrådsburar
Asfaltering av en del gårdar
Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal
Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer utvändigt LED
Målning med våtrumsfärg vid sopnedkast i trapphus

Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
Byte av namn- och informationstavlor i trapphus
Stampolning av avloppstammar från lägenheter
Färdigställande av övernattningsrum för medlemmar
Byte av belysning på gårdar och parkering
Provbörning bergvärme juli 2015 och borrning bergvärme mars 2016

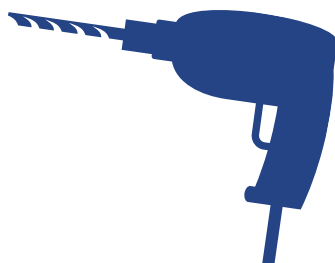
2017

Fortsatt installation av bergvärme
Stambyte Stenbockens gata 118
Modernisering av föreningens 25 hissar påbörjades
Ommålning av cykeloch barnvagnsrum
Ommålning av garagetak G4 och G5
Nybyggnation av sju kulvertar
Inventering och statusbedömning av avlopp i låghusen
Radonmätning i föreningens hus
Filterbyte i garage
Fönsterrenovering
Asbestsanering
Uppsättning av parkeringstavlor
Ventilationsunderhåll
Fortsatt ombyggnad av gårdar och förädling av mark

Genomförda investeringar och underhåll under räkenskapsåret 2018

2018

Injustering av bergvärme påbörjats
Planering och förstudie för markprojekt
Modernisering av föreningens 25 hissar slutförd



Underhåll

Planerade underhåll och investeringar 2019-2022

Föreningen filmar och spolar sina avloppsrör med cirka 6 års mellanrum för att hålla stammarna i så gott skick som möjligt. Man har ännu inte beslutat huruvida stammarna kommer att bytas ut eller relinas och vilket år det kan komma att ske.

2019

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i låghusen
Fortsättning markprojekt

2020

Byte av samtliga LED armaturer i entréer och våningsplan
Byte av bandtäckt plåt på taksidorna samt byte av takpapp
Målning av föreningens samtliga balkongtak
Målning av föreningens trapphus och entréer
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i höghusen

2021-2022

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i låghusen
Slipning av golv i alla entrén och trappor
Byte av entréportar och porttelefoni

Leverantörsavtal

AdEx Fastighetsutveckling AB

Teknisk/ekonomisk förvaltning, drift/underhåll

Eko Miljö & Mark AB

Mark- och trädgårdsskötsel

Handvedens Entreprenad AB

Vinterunderhåll

Vattenfall AB

Fjärrvärme

E-on AB och Vattenfall AB

Fastighetsel

Atermon Fastighetsservice AB

Städning

Trygga Hiss AB

Hisservice

Kiwa Inspecta AB

Hissbesiktning

Securitas Bevakning AB

Bevakning

Svenska Störningsjouren AB

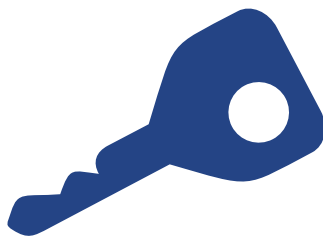
Jour och uttryckning

Envac Skandinavia AB, SRV Återvinning AB

Sopsugsanläggningar

SFTY AB

Styrning av värme, ventilation och brandskydd



Medlemsinformation

Väsentliga händelser under året

- Ändring av föreningens stadgar har genomförts som en anpassning till förändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar.
- Bergvärme har färdigställts och injustering påbörjats.
- Nya avtal har tecknats med SFTY gällande styrning av värme och ventilation samt brandskydd.
- Ett åsknedslag slog ut stora delar av passersystemet och tre fläktar på taken. Detta ledde till kostsamma och långdragna reparationer eftersom känsliga delar på olika platser i husen gått sönder.
- Sfty Sense har installerats i bostadsrättsföreningen, ett kollektivt brandvarnarsystem som agerar mätare för föreningens värmesystem. Medlemarna får ett starkare brandskydd och föreningen som stort kan nyttja temperaturmätningarna för att sänka värmekostnader.
- Läckage i dagvattensystemet på flera platser har lett till att föreningen börjat se över rörens skick. Filmning är planerad under 2019 för att kunna bedöma skicket och därefter besluta om en eventuell åtgärd.
- Under året renoverades hisskorgarna i höghusen. Föreningen har nu nya funktionella hissar som dessutom är handikappanpassade genom installationen av skjutdörrar. Arbetet utfördes av Trygga Hiss.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskifte 1 148 (1 141) medlemmar. Under året har 70 (88) överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 29 andrahandsuthyrningar.

Individuell eldebitering

Den faktiska elförbrukningen debiteras respektive lägenhet. Debiteringen sker fyra månader i efterskott. Elpriset fastställs varje kvartal med underlag av det faktiska priset föreningen betalat första månaden i respektive kvartal.

Elpris kr/kwh:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
mars-april	1,44	1,39	1,21	1,39
juli-aug	1,25	1,01	1,37	1,05
sept-nov	1,49	0,79	1,06	1,05
dec-febr	1,85	1,11	1,09	1,05

Vädureninfo

Tidskriften Vädureninfo utkom med fyra nummer under 2018.

Övrigt

En grillfest har anordnats i september för alla medlemmar.



Ekonomi

Föreningens ekonomi

Föreningen har ett positivt kassaflöde. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Räntederivat

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 75 mlj kronor. Ett räntederivat har löpt ut 2018-12-31.

SWAP nr	Nominellt värde	Kostnadsränta	Intäktsränta	Startdatum	Förfallodatum
1625862	20 000 000	3,74 %	-0,252 %	2013-05-13	2022-06-14
1399702	15 000 000	3,98 %	-0,437%	2012-03-30	2021-05-24
1198073	6 000 000	4,12 %	0,0 %	2010-11-01	2019-10-31
1198075	6 000 000	4,24 %	0,0 %	2010-11-01	2020-10-30
1375407	14 000 000	3,40 %	0,0 %	2012-02-02	2020-01-20
1375408	14 000 000	3,32 %	0,0 %	2012-02-02	2022-01-20

Föreningens lån och amorteringar

Enligt styrelsens beslut ska alla lån amorteras med 2 % av lånebeloppet. Amortering av föreningens lån uppgick till 3,1 Mkr (2,2 Mkr år 2017) kronor under 2018.

Under året har föreningen tagit upp två nya lån hos Nordea om 16 Mkr för att bekosta hissrenovering enligt projektplaneringen.

Styrelsen har gett Fastumgruppen i uppdrag att sammanställa en ny finansieringspolicy som ska börja gälla 2019.

Avgiftsförändring

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 3 % från och med 2019-01-01.



Ekonomi

Flerårsjämförelse/nyckeltal (Tkr)

	2018	2017	2016	2015
Summa intäkter i (kr)	54 763	54 420	52 939	52 874
Balansomslutning %	414 946	405 318	386 735	367 313
Soliditet %	26,37	27,15	26,33	27,54
Fond för fastighetsunderhåll (kr)	13 416	13 865	14 644	15 480
Fastighetslån/kvm (kr)	4 423	4 117	4 003	3 730
Skuldränta (%)	1,96	2,34	2,49	2,89
Fastighetens belåningsgrad (%)	71,19	69,70	71,83	69,67
Räntekostnad/kvm (kr)	86	97	101	108
Värme/el/sop/vatten/kvm (kr)	272	271	275	265

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Fastighetslån/kvm

Föreningens fastighetslån i förhållande till totalyta av föreningens fastighet

Skuldränta

Bokförd räntekostnad inkl räntederivat i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens fastighetslån i förhållande till balansomslutning

Räntekostnad/kvm

Föreningens räntekostnader inkl räntederivat i förhållande till totalyta av föreningens fastighet



Ekonomi

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlemsinsats upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 041	13 866	92 006	-16 239	1 987	110 662
Disp. föreg.års resultat		-449		2 436	-1 987	0
Årets resultat					-1 259	-1 259
Belopp årets utgång	19 041	13 417	92 006	-13 803	-1 259	109 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 802 210
årets förlust	-1 259 348
	-15 061 558

behandlas så att	
Avsättning till fond för underhåll	1 000 000
lanspråk från fond för underhåll	471 788
i ny räkning överföres	-16 533 346
	-15 061 558

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	45 816 324	45 784 559
Hysesintäkter	2	5 056 790	4 970 141
Övriga rörelseintäkter	3	3 889 867	3 665 186
Summa nettoomsättning		54 762 981	54 419 886
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-3 879 499	-2 261 841
Driftskostnader	5	-32 316 177	-29 699 864
Periodiskt underhåll	6	-471 789	-1 449 282
Administrationskostnader	7	-2 694 063	-2 292 895
Personalkostnader	8	-714 438	-734 311
Fastighetsskatt/avgift		-1 459 333	-1 439 335
Övriga rörelsekostnader		-94 671	0
Summa rörelsekostnader		-41 629 970	-37 877 528
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad	9	-8 592 200	-7 892 908
Avskrivningar övrigt	11	-8 800	-8 800
Summa avskrivningar		-8 601 000	-7 901 708
RÖRELSERESULTAT		4 532 011	8 640 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 781	7 502
Räntekostnader fastighetslån		-2 492 934	-2 871 782
Räntekostnader räntederivat		-3 282 756	-3 733 784
Övriga finansiella kostnader		-30 450	-55 553
Summa finansiella poster		-5 791 359	-6 653 617
Resultat efter finansiella poster		-1 259 348	1 987 033
ÅRETS RESULTAT		-1 259 348	1 987 033

Balansräkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och markanläggningar	9	352 268 210	322 680 174
Pågående arbeten	10	54 619 115	80 030 402
Inventarier, verktyg och installationer	11	26 400	35 200
Summa materiella anläggningstillgångar		406 913 725	402 745 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		406 917 725	402 749 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 790	120 329
Övriga fordringar	13	204 923	418 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 209 892	1 876 356
Summa kortfristiga fordringar		2 432 604	2 414 859
Kassa och bank		5 595 863	153 155
Summa omsättningstillgångar		8 028 467	2 568 015
SUMMA TILLGÅNGAR		414 946 192	405 317 791

Balansräkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 810 781	4 810 781
Upplåtelseavgifter		14 230 619	14 230 619
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Fond för fastighetsunderhåll		13 416 350	13 865 632
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		124 463 750	124 913 032
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-13 802 210	-16 238 525
Årets resultat		-1 259 348	1 987 033
Summa fritt eget kapital		-15 061 558	-14 251 492
SUMMA EGET KAPITAL		109 402 192	110 661 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	290 181 226	280 361 556
Summa långfristiga skulder		290 181 226	280 361 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 236 324	2 151 324
Leverantörsskulder		2 463 162	4 131 969
Skatteskulder		93 818	159 111
Medlemmarnas reparationsfond	16	448 038	449 367
Övriga kortfristiga skulder		165 833	121 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 955 599	7 281 341
Summa kortfristiga skulder		15 362 775	14 294 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		414 946 192	405 317 791

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 259 348	1 987 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8 695 671	7 901 708
Förändring skatteskuld/fordran	-65 293	20 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 371 030	9 909 137
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 745	-338 095
Förändring av kortfristiga skulder	-1 951 628	1 884 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 401 657	11 455 330
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 958 292	-28 257 435
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	94 671	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 863 621	-28 257 435
Finansieringsverksamheten		
Förändring insatskapital	0	6 842 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	12 904 670	7 848 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 904 670	14 690 676
Årets kassaflöde	5 442 706	-2 111 429
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	153 155	2 264 584
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 595 861	153 155

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkter redovisas i den period som intäkten avser dvs årsavgifter och hyresintäkter redovisas i den period dessa intäkterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter att beslut tagit på ordinarie föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande återstående avskrivningstider tillämpas sedan komponentindelningen gjordes.

Stomme	100 år
Värme, sanitet	21 år
Fasader	41 år
Fönster	10 år
Yttertak	41 år
Hissar	40 år
Fastighetsförbättringar/ markanläggningar	10-100 år

Noter

Fastighetslån

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	45 816 324	45 784 559
Hyror lokaler och antennplatser	1 244 980	1 278 191
Hyror garage	2 877 200	2 748 720
Hyror parkeringsplatser	934 610	943 230
	50 873 114	50 754 700

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Elavräkning	2 674 565	2 374 558
Bredband	1 016 716	1 015 845
Pant/övelåtelseavgifter	144 595	168 416
Uthyrning gästlägenhet/festlokal	26 620	19 250
Övriga intäkter	27 372	87 116
	3 889 868	3 665 185

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Bostad, hyreslokaler och gemensamma utrymmen	324 570	488 510
Tvättstuga	227 146	202 863
Dörrar, lås och portar	726 657	413 930
Hissar	31 184	193 623
Ventilation	545 196	196 378
Installationer el, värme, VA	687 229	342 713
Skadegörelse, sanering skadedjur	189 842	98 734
Garage och parkeringsplatser	340 575	107 636
Vattenskada	293 177	176 930
Fönster	91 389	1 075
Markytor	260 605	0
Övriga reparationer	161 929	39 446
	3 879 499	2 261 838

Noter

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Städning, entrémattor	1 208 186	1 131 177
Fastighetsel	6 257 058	4 556 756
Elavräkning	198 037	198 576
Fjärrvärme	8 897 416	9 181 410
Vatten och avlopp	2 991 025	2 837 634
Sopsugsanläggning och avfallshantering	1 865 554	1 794 234
Trädgård/markskötsel	2 465 818	2 472 411
Fastighetsskötsel	1 891 333	1 847 269
Drift	614 070	595 056
Snöröjning/sandning	1 125 751	393 775
Teknisk administrativ förvaltning	1 231 294	1 237 405
Försäkringar	703 681	599 100
Självrisker	128 700	0
Kabel TV	591 573	582 597
Bredband	1 004 640	1 003 536
Lokaladministration/hyreskompensation	304 800	308 800
Serviceavtal/ besiktningar/radon	280 686	378 814
Bevakning/utryckningar/jour	71 252	151 102
Servicecenter	358 525	347 421
Förbrukningsinventerier/material	64 241	82 789
Systematiskt brandskyddsarbete	62 537	0
	32 316 177	29 699 862

Not 6 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Planerat underhåll *)	11 719	517 838
Gemensamma utrymme	0	74 085
Källarutrymme/brandskydd	8 646	64 917
OVK-besiktning	4 300	617 442
Bostad/trapphus/dörrar/lås	0	130 000
Ventilation	117 592	45 000
Markytor	176 997	0
Garage, p-platser	145 654	0
Övrigt underhåll *	6 880	0
	471 788	1 449 282

* Bl.a. markunderhåll, asbestsanering, filterbyte, fönsterrenovering, ventilation under 2017.

Noter

Not 7 Administrationskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	1 096 648	1 059 622
Inkasso, KFM avgifter	34 737	66 903
Statuskontroll vid överlåtelse	140 225	202 419
Medlemsinformation	106 631	96 936
Föreningsstämma/medlems-styrelsemöten	52 414	104 529
Föreningsgemensamma aktiviteter	188 364	132 921
Juridisk konsultation/advokatkostnader/avhysningar	110 023	61 225
Revisionsarvode	145 723	135 971
Datorkommunikation/hemsida/telefoni	78 363	107 521
Hyra kontorsmaskiner	63 731	57 516
Medlemsavgift HSB	209 900	209 900
Underhållsplan	85 576	0
Inteckningskostnader	264 150	0
Övriga kostnader	117 576	57 432
	2 694 061	2 292 895

Not 8 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	429 100	400 950
Arvode fritidsverksamhet	45 150	32 400
Arvode valberedning	45 150	44 550
Övriga arvoden	32 370	26 372
Sociala avgifter arvoden	143 185	180 566
Utbildningar/konferens	19 483	49 472
	714 438	734 310

Noter

Not 9 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	335 230 750	333 130 998
Utrangeringar	-1 905 963	0
Omklassificeringar från pågående byggnation	38 274 907	2 099 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 599 694	335 230 750
Ingående avskrivningar	-104 556 576	-96 663 668
Utrangeringar	1 811 292	
Årets avskrivningar	-8 592 200	-7 892 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 337 484	-104 556 576
Uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående redovisat värde	352 268 210	322 680 174
Taxeringsvärden byggnader	419 800 000	419 800 000
Taxeringsvärden mark	149 600 000	149 600 000
	569 400 000	569 400 000

Not 10 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 030 402	53 916 718
Investeringar	12 881 053	28 213 436
Omklassificering till byggnader och mark	-38 274 907	-2 099 752
Omklassificering övrigt	-17 433	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 619 115	80 030 402
Utgående redovisat värde	54 619 115	80 030 402

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 740 404	1 696 404
Inköp	0	44 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 740 404	1 740 404
Ingående avskrivningar	-1 705 204	-1 696 404
Årets avskrivningar	-8 800	-8 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 714 004	-1 705 204
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	26 400	35 200

Noter

Not 12 Andelar

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i Folkets Hus Haninge	3 000	3 000
Andel i Folkets Hus Brandbergen	500	500
Andel HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000	4 000
Utgående redovisat värde	4 000	4 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	148 706	105 979
Kortfristig fordran hos leverantören	38 809	255 167
Andra kortfristiga fordringar	17 408	57 028
	204 923	418 174

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	442 049	442 049
Skadedjursförsäkring	18 675	20 907
Bevakning	3 428	10 590
Bredband	251 160	251 160
Kabet TV	50 364	49 293
Datorkommunikation	8 713	13 044
Elavräkningskostnader	49 644	237 027
Underhåll sopsug	241 692	37 894
Upplupna elintäkter	981 000	791 400
Övriga upplupna intäkter	163 167	22 992
	2 209 892	1 876 356

Noter

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek AB	295 417 550	277 829 605
Stadshypotek AB	0	4 683 275
Kortfristig del av långfristig skuld	-5 236 324	-2 151 324
	290 181 226	280 361 556

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kronor 20 945 tkr.

Förfaller till betalning senare än fem år kronor 269 236 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Förutom traditionella räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (75 Mkr) där ränta är bunden via ränteswappar till åren 2019-2022.

Marknadsvärde räntederivat per den 2018-12-31 uppgår till - 6 789 tkr.

Not 16 Medlemmarnas reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond	448 038	449 367
	448 038	449 367

Fonden disponeras av föreningens medlemmar för reparationer av bostadsrättslägenheter. Det görs ingen avsättning till fonden längre.

Noter

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden och sociala kostnader	271 973	299 538
Räntekostnader lån och räntederivat	491 964	699 854
Förutbetalda avgifter/hyror	4 307 701	4 232 367
Revisionsarvode	35 000	31 600
Fastighetsskötsel	0	59 963
Fastighetsel	777 770	369 083
Uppvärmning	954 690	1 234 386
Snöröjning/sandning	65 248	120 431
Reparationer	10 976	77 111
Statuskontroll vid öa	14 300	123 500
Övriga kostnader	25 977	33 509
	6 955 599	7 281 342

Not 18 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	5 000 000	5 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bergvärmeanläggningen färdigjusteras och varmkörs samt utsätts för sitt första test till vintersäsongen 2019 då man planerar att byta till en lägre effektgrupp.

I höghusen kommer man utföra en OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll under 2019. OVK skulle ha utförts 2018 men på grund av problem med fläktsystemet har denna skjutits upp.

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	299 657 500	289 657 500
	299 657 500	289 657 500

Underskrifter

Haninge

2019-04-23



Ingrid Schell
Ordförande



Emre Celebi



Tahir Akan



Anette Fahlén



Daniel Alipour



Ersin Coksürer



Henry Fischer



Annelie Johansson

Orfeusz Dabrowski



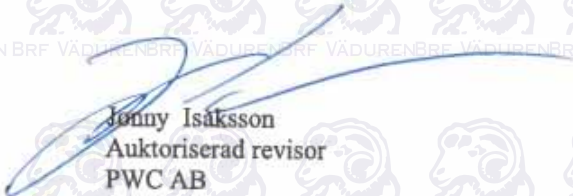
Andreas Tollefors Bristam



Vår revisionsberättelse har lämnats 23 april



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Jonny Isåxsson
Auktoriserad revisor
PWC AB

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Revisorn från BoRevisions ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorn professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 april 2019

Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd

Revisor

Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor

Öhrlings PwC AB

Kallelse till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Biograf Cosmopolite
Jungfruns gata 419

Måndag den 27 maj kl 18.30-22.00

Dagordning:

- | | |
|---|--|
| 1. Föreningsstämmans öppnande | ledamöter, revisorer, valberedning och de |
| 2. Val av stämмоordförande | andra förtroendevalda som valts av |
| 3. Anmälan av stämмоordförandens val av | föreningsstämman |
| protokollförare | 15. Beslut om antal styrelseledamöter och |
| 4. Godkännande av röstlängd | suppleanter |
| 5. Godkännande av dagordning | 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter |
| 6. Val av två personer att jämte ordförande | 17. Presentation av HSB-ledamot |
| justera protokollet | 18. Beslut om antal revisorer och suppleant |
| 7. Val av minst två rösträknare | 19. Val av revisor/er och suppleant |
| 8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning | 20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen |
| 9. Genomgång av styrelsens årsredovisning | 21. Val av valberedning, en ledamot utses till |
| 10. Genomgång av revisorernas berättelse | valberedningens ordförande |
| 11. Beslut om fastställande av resultaträkning | 22. Val av ombud och ersättare till |
| och balansräkning | distriktsstämmor samt övriga |
| 12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller | representanter i HSB |
| förlust enligt den fastställda | 23. Av styrelsen till föreningsstämman |
| balansräkningen | hänskjutna frågor och av medlemmar |
| 13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens | anmälda ärenden som angivits i kallelsen |
| ledamöter | 24. Föreningsstämmans avslutande |
| 14. Beslut om arvoden och principer för andra | |
| ekonomiska ersättningar för styrelsens | |

Från klockan 17.30 serveras lätt förtäring utanför möteslokalen.

Viktigt!

- Tänk på att varje lägenhet har en röst.
- Vänligen tag med din legitimation som behöver uppvisas vid avprickningen.
- Tag reda på ditt lägenhetsnummer och meddela vid avprickningen (1-3 siffror som står utanför lghdörren).
- Kan du och/eller eventuell samägare ej närvara personligen, ge fullmakt till ett ombud. Max en fullmakt per lägenhet.

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen för Brf Väduren

Valberedningens förslag till

Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma 27 maj 2019

Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår stämman att styrelsen skall bestå av 9 ordinarie ledamöter (exklusive HSB-ledamot) och 4 suppleanter, utsedda av stämman.

Beslut om val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår stämman att styrelsen skall bestå av följande medlemmar:

Ledamöter:

Orfeusz Dabrowski	2 år, omval
Henry Fischer	2 år, omval
Anneli Johansson	2 år, omval
Mary Sahlin	2 år, nyval
Christer Liljegren	1 år, fyllnadsval

Följande styrelseledamöter valdes på 2 år under 2018 års stämma och påverkas därför ej:

Ingrid Schell	1 år kvar
Tahir Akan	1 år kvar
Anette Fahlén	1 år kvar
Daniel Alipour	1 år kvar

Suppleanter i ordning:

Kawa Saifouri	1 år, nyval
Baha Haidari	1 år, nyval
Michael Jonsson	1 år, nyval
Annika Häggqvist	1 år, nyval

Beslut om val av revisorer

Under 2018 har Öhrling-PriceWaterHouseCoopers agerat revisorer tillsammans med BoRevision i Sverige, utsedda av HSBs riksförbund.

Valberedningens förslag förblir oförändrat.

Fråga om arvode

Valberedningen föreslår följande:

Arvode för styrelsen föreslås vara 12 prisbasbelopp att fördela inom sig.

Arvode för fritidsverksamheten föreslås vara 1 prisbasbelopp att fördela inom sig.

Arvode för valberedningen har under 2018 varit 1 prisbasbelopp att fördela inom sig.



Fullmakt vid HSB Brf Vädurens ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019

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 företräddas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Bevittningsbehov 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 företräddes 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 27 maj 2019 utöva mig tillkommande rösträtt.

.....
Ort/Datum

.....
Fullmaktsgivare

.....
Ev. samägare

.....
Adress

.....
Lägenhet nr





BRF VÄDUREN