

Årsredovisning
för
HSB Brf Väduren i Haninge
712400-2192

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSB Brf Väduren i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamhet

Föreningen är ett 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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-15.

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som år 2019 uppgår till 1 255 tkr. Fastighetsskatt för lokaler/garage uppgår år 2019 till 396 tkr vilket för närvarande är 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 746 600 tkr varav byggnadsvärde 550 200 tkr och markvärde 196 400 tkr. Värderår är 1971.

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 2019-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Ingrid Schell	ordförande
Anneli Johansson	vice ordförande
Anette Fahlén	sekreterare
Tahir Akan	
Daniel Alipour	
Henry Fischer	
Mary Sahlin	
Christer Liljegren	
Andreas Tollefors Bristam	HSB representant
Orfeusz Dabrowski	(avgått under året)

Suppleanter

Bahia Haidari

Mikael Jonsson

Annika Häggqvist

(avgått under året)

Kawa Saifouri

(avgått under året)

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

Styrelsens ansvarsområde

Styrelsen är uppdelad i tre olika grupper med ett specifikt tilldelat ansvarsområde. Respektive grupp får fatta beslut inom sitt område vars kostnad understiger ett prisbasbelopp utan att behöva ta upp frågan på ordinarie styrelsemöte. Därutöver tar gruppen fram ett förslag och presenterar för hela styrelsen för omröstning.

Markgruppen

Ingrid Schell

Henry Fischer

Christer Liljegren

Anette Fahlén

Markgruppen beslutar i frågor som rör föreningens mark, bland annat planteringar, skyltning, grillar och lekplatser.

Fastighet- och projektgruppen

Anneli Johansson

Mary Sahlin

Tahir Akan

Orfeusz Dabrowski (en del av året)

Annika Häggqvist (en del av året)

Fastighet- och projektgruppen hanterar frågor som rör föreningens hus. Gruppen ansvarar för genomförande av större projekt som nyproduktion av lägenheter, större underhållsprojekt och större reparationer samt frågor gällande skadehantering, städning av trapphus och städning av gemensamma utrymmen.

Ekonomigruppen

Daniel Alipour

Bahia Haidari

Mikael Jonsson

Ekonomigruppen har till huvuduppgift att ha översikt över föreningens ekonomi.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB med Tommy Donath som ordinarie revisor

BoRevision i Sverige AB med Jörgen Götehed, av HSB utsedd revisor

Valberedning

Torben Swede

sammankallande

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. Det finns ett övernattningsrum för medlemmar att hyra.

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.

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


Brand och säkerhet

Ett kollektivt brandvarnarsystem Sfty Sense har installerats i föreningen för ett starkare brandskydd.

Nödljus och utrymningslarm i samtliga gemensamma utrymmen - källargångar, tvättstugor och garage är installerade. Nödljusen tänds automatiskt vid strömavbrott för att lättare kunna hitta närmaste utrymningsväg. Utrymningslarmet varnar vid brand.

Styrelsen arbetar med systematiskt brandskydd i allmänna utrymmen vilket innebär regelbundna riskanalyser med åtgärder som krävs för att minska brandolyckor i fastigheten. Brandluckor i varje trapphus servas och funktionstestas årligen.

Fastighetens underhåll

För fastigheten finns det underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll samt beslut om kommande investeringar. Inget större projekt ska påbörjas utan att finansiering och likviditetsbudget godkänts på ordinarie styrelsemöte. 

Genomförda större investeringar och underhållsåtgärder

2006-2009

Renovering och ombyggnad av parkeringsplatser
Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser
Installation och driftsättning av passersystem

2010-2011

Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknar utgångar
Nödbelysning i garage, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus
Nya undercentraler med värmewäxlare
Byte av ventilationsaggregater i höghuset
Installation av avfuktare i samtliga kryppgrunder

2012-2016


Nybyggnation av fem lägenheter
Nybyggnation av klassade förrådsburar
Asfaltering av en del gårdar
Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal
Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer till LED
Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
Stampsolning 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

2017-2018

Fortsatt installation av bergvärme
Stambyte Stenbockens gata 118
Ommålning av garagetak G4 och G5
Nybyggnation av sju kulvertar
Radonmätning i föreningens hus
Asbestsanering
Ventilationsunderhåll
Ombyggnad av gårdar och förädling av mark
Byte av hissar
Injustering av bergvärme påbörjats

Genomförda investeringar och underhåll under räkenskapsåret 2019

2019

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i låghuset påbörjades
Fortsatt injustering av bergvärme
Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd 

Planerade underhåll och investeringar 2020-2025

Föreningen filmar och spoljar avloppsrören 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.

2020

OVK i höghusen

Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar

Besiktning av föreningens tak

Under 2020 förväntas markprojektet komma igång efter sammanställning av handlingar och allt kartmaterial efter bergvärmeprojektet. Beslut om påbörjat arbete med markprojektet tas vid senare tillfälle.

2021-2025

Målning av föreningens samtliga balkongtak

Målning av föreningens trapphus och entréer

OVK i låghusen

Slipning av golv i alla entréer och trapphus

Byte av entrépartier samt passersystem

Ny bygglovsansökan för balkonginglasning

Infärgning fasader låghus/garage

Byte LED-armaturer i trapphus

Renovering av slitytor i alla garage

Byte fönsterdörrar

Byte av ståldörrar

Leverantörsavtal

Fastum Teknik AB (f.d. Adex AB)

Eko Miljö & Mark AB

Handvedens Entreprenad AB

Vattenfall AB

E.On AB och Vattenfall AB

Atermon Fastighetservice AB

Trygga Hiss AB

Kiwa Inspecta AB

Securitas Bevakning AB

Svenska Störningsjouren AB

Envac Skandinavien AB, SRV Återvinning AB

SRV Återvinning AB, Sortera AB

SFTY AB

Teknisk/ekonomisk förvaltning, drift/underhåll

Mark/trädgårdsskötsel

Vinterunderhåll

Fjärrvärme

Fastighetsel

Städning

Hisservice

Hissbesiktning


Bevakning

Jour och utryckning

Sopsugsanläggningar

Avfallshantering

Styrning av värme/brandskydd

Sytrelsen har upphandlat ett nytt städavtal från och med 2020-01-01 med Tarjas AB. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arbete med att färdigställa driftutrymmen tillhörande bergvärmen är klart. Under kallsäsongen 2019-2020 har samtliga pumpar varit igång och arbetet med injustering samt intrimning har pågått kontinuerligt. Syttemen har avluftats i flera omgångar under perioden. Under 2019 påbörjades arbete med att programmera den styrning som ska få värmesystemet att producera så effektivt som möjligt. Gränssnittet som tillåter brandvarnarna att kommunicera med föreningens värmesystem började testas i slutet av året. Arbetet fortsätter även efter årsskiftet.

Styrelsen återupptog arbete med ett tidigare ombyggnadsprojekt av en tom lokal på Fiskarnas gata 154, till en lägenhet. Projektet kommer att fortlöpa under 2020.

Styrelsen har under 2020 påbörjat ett internt arbete att gå igenom föreningens olika policydokument som reglerar hur styrelsen och förvaltningen ska arbeta. Detta beräknas fortgå löpande under året 2020.

Efter att styrelsen antagit en ny finanspolicy har arbete med att slå samman föreningens många lån till färre med högre lånebelopp har fortsatt under året. Detta då det framgent kommer bli lättare att förhandla med olika banker om räntevillkoren för de enskilda lånen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskifte 1 153 (1 148) medlemmar. Under året har 81 (70) överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 20 andrahandsuthyrningar.

Individuell eldebitering

Den faktiska elförbrukningen (IDM) 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
mars-april	2,22	1,44	1,39	1,21
juli-aug	1,49	1,25	1,01	1,37
sept-nov	1,35	1,49	0,79	1,06
dec-febr	2,16	1,85	1,11	1,09

Ökningen av debiterat elpris till medlemmarna 2019 kan delvis förklaras med kraftigt höjda nätavgifter hos leverantören Vattenfall AB.

Vädurens Info

Tidskriften Vädurens Info utkom med fyra nummer under 2019.

Föreningen hemsida

Föreningens hemsida www.vaduren.se uppdateras kontinuerligt av styrelsen. >

Förvaltningskontor

Brf Vädurens förvaltningskontor ligger på Vädurens gata 224. Information om öppettider för besökare samt telefonnummer finns på hemsidan.

Övrigt

Den 30 augusti hölls en grillfest för alla medlemmar. Den 19 november höll föreningen ett Öppet Hus i föreningens lokaler på Vädurens gata 224 där medlemmar bereddes möjlighet att träffa styrelsen och delar av förvaltningen och ställa frågor kring föreningen, förvaltningen och sitt boende.

Föreningens ekonomi

Finanspolicy

Föreningen har vid styrelsemöte 2019-04-10 fastställt en ny finanspolicy. Finanspolicyen syftar till att ange ramar och riktlinjer för hantering och beslut gällande föreningens finansiella verksamhet såsom förvaltning av likviditet, kredit och lånehantering, kapitalförsörjning och därtill relaterade risker. Finanspolicyen syftar även till att förhindra att styrelsen eller enskild styrelsemedlem genomför åtgärd som kan påverka föreningens ekonomi negativt. Policyen gäller intill dess att styrelsen fattar beslut om ändring.

Föreningens lån och amorteringar

Enligt styrelsens beslut ska alla föreningens lån amorteras med 2 % av lånebeloppet. Låneamortering under 2019 uppgick till 5,4 Mkr (3,1 Mkr).

Styrelsen ska eftersträva att föreningens låneportfölj bör ha räntebindning enligt nedan:

- Andel lån med kort räntebindning (rörlig ränta upp till 1-års fastränta) bör inte överstiga 50 %.
- Andel lån med minst 4-års fast räntebindning bör vara minst 33 %.


Beslut om räntebindning och amortering fattas av styrelsen i samråd med förvaltare. Föreningen har möjlighet att använda sig av räntesäkringsinstrument i form av räntetak.

Räntederivat

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 69 Mkr (75 Mkr). Ett räntederivat med ett nominellt värde om 6 Mkr har löpt ut 2019-10-31. Två räntederivat kommer att löpa ut, 2020-01-20 respektive 2020-10-30 till ett nominellt värde om 20 Mkr. Detta medför en kostnadsminskning om cirka 470 tkr under 2020.

<u>SWAP nr</u>	<u>Nominellt värde</u>	<u>Kostnadsränta</u>	<u>Intäktsränta</u>	<u>Startdatum</u>	<u>Förfalldatum</u>
1625862	20 000 000	3,74 %	0,016 %	2013-05-13	2022-06-14
1399702	15 000 000	3,98 %	0,073 %	2012-03-30	2021-05-24
1198075	6 000 000	4,24 %	-0,038 %	2010-11-01	2020-10-30
1375407	14 000 000	3,40 %	0,001 %	2012-02-02	2020-01-20
1375408	14 000 000	3,32 %	0,001 %	2012-02-02	2022-01-20

Årets resultat och kassaflöde

Föreningen uppvisar ett minusresultat - 87 tkr (- 1 259 tkr) dock har ett positivt kassaflöde. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen. Likvida medel har ökat med 1 627 tkr vid årets slut. Föreningens resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 9 719 tkr (+ 7 342 tkr). 

Avgiftsförändringar

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 3 % från och med 2019-01-01 och med 3 % från och med 2020-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	57 324	54 763	54 420	52 939
Resultat efter finansiella poster	-87	-1 259	1 987	680
Resultat exkl avskrivningar	9 719	7 439	9 889	7 766
Soliditet (%)	26,66	26,37	27,15	26,33
Fastighetslån/kvm (kr)	4 370	4 423	4 117	4 003
Skuldränta (%)	2,02	1,96	2,34	2,49
Räntekostnader/kvm (kr)	88	86	97	101
Fond för fastighetsunderhåll	13 945	13 416	13 865	14 644
Årsavgift/kvm (kr)	736	715	715	693
Värme/el/vatten/avfall/kvm (kr)	299	272	271	275

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Fastighetslån/kvm

Föreningens fastighetslån i förhållande till totalyta av föreningens fastighet

Skuldränta

Bokförd räntekostnad inkl kostnad för räntederivat och räntetak i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Räntekostnad/kvm

Föreningens räntekostnader inkl kostnad för räntederivat och räntetak i förhållande till totalyta av föreningens fastighet

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Insatser upplåtelseavg.	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 041	92 006	13 416	-13 802	-1 259	109 402
Disp. föreg.års resultat			528	-1 788	1 259	0
Årets resultat					-87	-87
Belopp årets utgång	19 041	92 006	13 944	-15 590	-87	109 315

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 589 770
årets förlust	-87 402
	-15 677 172

behandlas så att	
Avsättning till fond för underhåll	3 500 000
Ianspråk från fond för underhåll	-1 046 023
i ny räkning överföres	-18 131 149
	-15 677 172

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	47 192 832	45 816 324
Hysesintäkter	2	5 053 854	5 056 790
Övriga rörelseintäkter	3	5 077 074	3 889 867
Summa nettoomsättning		57 323 760	54 762 981
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 933 128	-3 879 499
Driftskostnader	5	-32 745 409	-32 316 177
Periodiskt underhåll	6	-1 046 022	-471 789
Administrationskostnader	7	-2 572 661	-2 694 063
Personalkostnader	8	-795 206	-714 438
Fastighetsskatt/avgift		-1 651 824	-1 459 333
Övriga rörelsekostnader		0	-94 671
Summa rörelsekostnader		-41 744 250	-41 629 970
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad	9	-9 797 552	-8 592 200
Avskrivningar övrigt	11	-8 800	-8 800
Summa avskrivningar		-9 806 352	-8 601 000
Rörelseresultat		5 773 158	4 532 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 175	14 781
Räntekostnader fastighetslån		-2 627 361	-2 492 934
Räntekostnader räntederivat		-3 221 610	-3 282 756
Övriga finansiella kostnader		-29 764	-30 450
Summa finansiella poster		-5 860 560	-5 791 359
Resultat efter finansiella poster		-87 402	-1 259 348
Årets resultat		-87 402	-1 259 348 <i>sc</i>

Balansräkning Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och markanläggningar	9	394 377 450	352 268 210
Pågående arbeten	10	6 391 453	54 619 115
Inventarier, verktyg och installationer	11	17 600	26 400
Summa materiella anläggningstillgångar		400 786 503	406 913 725

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	12	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000

Summa anläggningstillgångar		400 790 503	406 917 725
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30 390	17 790
Övriga fordringar	13	121 320	204 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 938 737	2 209 892
Summa kortfristiga fordringar		2 090 447	2 432 604

<i>Kassa och bank</i>		7 222 926	5 595 863
-----------------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		9 313 374	8 028 467
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		410 103 877	414 946 192
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 810 781	4 810 781
Upplåtelseavgifter		14 230 619	14 230 619
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Fond för fastighetsunderhåll		13 944 562	13 416 350
Summa bundet eget kapital		124 991 962	124 463 750

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust		-15 589 770	-13 802 210
Årets resultat		-87 402	-1 259 348
Summa fritt eget kapital		-15 677 172	-15 061 558

Summa eget kapital

109 314 790 109 402 192

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	284 454 726	290 181 226
Summa långfristiga skulder		284 454 726	290 181 226

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	5 500 000	5 236 324
Leverantörsskulder		2 561 862	2 463 162
Skatteskulder		200 495	93 818
Medlemmarnas reparationsfond	16	444 768	448 038
Övriga kortfristiga skulder	17	151 250	165 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 475 986	6 955 599
Summa kortfristiga skulder		16 334 361	15 362 775

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

410 103 877 414 946 192

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-87 402	-1 259 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 806 352	8 695 671
Förändring skatteskuld/fordran		106 677	-65 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 825 627	7 371 030
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		342 157	-17 745
Förändring av kortfristiga skulder		601 234	-1 951 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 769 018	5 401 657
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 679 131	-12 958 290
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		0	94 671
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 679 131	-12 863 619
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-5 462 824	12 904 670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 462 824	12 904 670
Årets kassaflöde		1 627 063	5 442 708
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 595 863	153 155
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 222 926	5 595 863

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Uppskrivning har tidigare skett av det redovisade värdet för mark, varför det finns en temporär skillnad mellan markens skattemässiga värde och redovisade värde. Detta innebär att det finns en uppskjuten (latent) skatteskuld. Betalningsskyldigheten för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med all verksamhet av avyttrar fastigheten. Då föreningen inte har föravsikt att avyttra fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	47 192 832	45 816 324
Hyror lokaler och antennplatser	1 228 046	1 244 980
Hyror garage	2 896 267	2 877 200
Hyror parkeringsplatser	929 540	934 610
	52 246 685	50 873 114

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Elavräkning medlemmar	3 773 638	2 674 565
Bredbandsavgifter	1 016 808	1 016 716
Pant/övelåtelsetavgifter	136 009	144 595
Uthyrning gästlägenhet/festlokal	40 800	26 620
Avgifter andrahandsuthyrning	43 397	2 891
Övriga intäkter	66 423	24 481
	5 077 075	3 889 868

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Bostad, hyreslokaler och gemensamma utrymmen	167 153	324 570
Tvättstuga	256 603	227 146
Dörrar, lås och portar	267 720	726 657
Hissar	2 150	31 184
Ventilation	325 908	545 196
Installationer el/värme/vatten	512 063	687 229
Skadegörelse, sanering skadedjur	52 264	189 842
Garage och parkeringsplatser	315 260	340 575
Vattenskada	530 193	293 177
Fönster	31 755	91 389
Markytor	300 920	260 605
Övriga reparationer	171 139	161 929
	2 933 128	3 879 499

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Städning, entrémattor	1 210 914	1 208 186
Fastighetsel	7 068 164	6 257 058
Elavräkning	198 397	198 037
Fjärrvärme	7 178 087	8 897 416
Vatten och avlopp	3 717 284	2 991 025
Sopsugsanläggning och avfallshantering	1 904 204	1 865 554
Trädgård/marsskötsel	2 396 371	2 465 818
Fastighetsskötsel	1 986 849	1 891 333
Drift	751 726	614 070
Snöröjning/sandning	936 197	1 125 751
Teknisk förvaltning	1 324 835	1 231 294
Försäkringar	703 579	703 681
Självrisker	0	128 700
Kabel TV	604 488	591 573
Bredband	1 004 640	1 004 640
Lokaladministration/hyreskompensation	304 800	304 800
Serviceavtal/besiktningar/radonmätning	153 808	280 686
Bevakning/utryckningar/jour	57 676	71 252
Sevicecenter	370 001	358 525
Förbrukningsinventarier/material	120 892	64 241
Systematiskt brandskyddsarbete	752 496	62 537
	32 745 408	32 316 177

Not 6 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Planerat underhåll	303 256	11 719
Källarutrymme/brandskydd	84 033	8 646
OVK-besiktning	0	4 300
Ventilation	83 144	117 592
Markytor	296 317	176 997
Lekytor	207 664	0
Garage/p-platser	66 574	145 654
Övrigt underhåll	5 035	6 880
	1 046 023	471 788

Not 7 Administrationskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	1 286 883	1 096 648
Inkasso/KFM avgifter	28 587	34 737
Statuskontroll vid överlåtelse	133 000	140 225
Medlemsinformation	32 241	106 631
Föreningsstämma/medlems-styrelsemöten	40 476	52 414
Föreningsgemensamma aktiviteter	159 371	188 364
Juridisk konsultation/advokatkostnader/avhysningar	154 775	110 023
Revisionsarvode	144 787	145 723
Datorkommunikation/hemsida/telefoni	66 742	78 363
Hyra kontorsmaskiner	55 906	63 731
Medlemsavgift HSB	209 900	209 900
Underhållsplan	85 410	85 576
Inteckningskostnader	0	264 150
Övriga kostnader	174 583	117 576
	2 572 661	2 694 061

Not 8 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	506 500	429 100
Arvode fritidsverksamhet	46 000	45 150
Avode valberedning	46 000	45 150
Övriga arvoden	28 970	32 370
Sociala avgifter arvoden	161 072	143 185
Utbildningar/konferens	6 664	19 483
	795 206	714 438

Not 9 Byggnader/mark/markanläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	371 599 694	335 230 750
Utrangeringar	0	-1 905 963
Omklassificeringar från pågående byggnation	51 906 790	38 274 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 506 484	371 599 694
Ingående avskrivningar	-111 337 484	-104 556 576
Utrangeringar	0	1 811 292
Årets avskrivningar	-9 797 550	-8 592 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 135 034	-111 337 484
Uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående redovisat värde	394 377 450	352 268 210
Taxeringsvärden byggnader	550 200 000	419 800 000
Taxeringsvärden mark	196 400 000	149 600 000
	746 600 000	569 400 000

Not 10 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 619 115	80 030 402
Investeringar 2019	4 163 071	12 881 053
Omklassificering till byggnader och mark	-51 906 790	-38 274 907
Omklassificering övrigt	-483 943	-17 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 391 453	54 619 115
Utgående redovisat värde	6 391 453	54 619 115

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 740 404	1 740 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 740 404	1 740 404
Ingående avskrivningar	-1 714 004	-1 705 204
Årets avskrivningar	-8 800	-8 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 722 804	-1 714 004
Utgående redovisat värde	17 600	26 400

Not 12 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	121 320	148 706
Kortfristig fordran hos leverantören	0	38 809
Andra kortfristiga fordringar	0	17 408
121 320	121 320	204 923

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	447 317	442 049
Skadeförsäkring	18 750	18 675
Störningsjour	22 225	0
Bevakning	5 791	3 428
Bredband	161 424	251 160
Kabel TV	51 604	50 364
Elavräkningskostnader	49 464	49 644
Datorkommunikation	8 696	8 713
Snöröjning	9 905	0
Sopsugsanläggning	249 909	241 692
Hyra entrémattor	30 619	0
Hyra kontorsmaskiner	11 293	0
Upplupna elintäkter	840 000	981 000
Övriga upplupna intäkter	31 740	163 167
	1 938 737	2 209 892

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Långgivare		
Nordea Hypotek AB	289 954 726	295 417 550
Kortfristig del av långfristig skuld	-5 500 000	-5 236 324
	284 454 726	290 181 226

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kronor 22 000 tkr.

Förfaller till betalning senare än fem år kronor 262 454 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 (69 Mkr) där ränta är bunden via ränteswappar till åren 2020-2022. Marknadsvärde räntederivat per den 2019-12-31 uppgår till - 3 997 tkr.

Not 16 Medlemmarnas reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond	444 768	448 038
	444 768	448 038

Fonden disponeras av föreningens medlemmar för reparationer av bostadsrättslägenheter. Det görs inga nya avsättningar till fonden längre. 

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inbetalning under utredning	3 217	0
Depositionsavgifter	130 139	126 984
Redovisningskonto för moms	16 420	35 901
Personalskatt	720	1 440
Sociala avgifter	754	1 508
	151 250	165 833

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden/sociala kostnader	359 839	271 973
Räntekostnader lån/räntederivat/räntetak	609 315	491 964
Förutbetalda avgifter/hyror	4 404 031	4 307 701
Revisionsarvode	70 000	35 000
Fastighetsel	773 123	777 770
Uppvärmning	760 746	954 690
Städning	87 990	0
Snöröjning/sandning	0	65 248
Reparationer	212 494	10 976
Systematiskt brandskyddsarbete	58 916	0
Avhysningskostnader	37 500	0
Medlemsinformation	10 747	0
Statuskontroll vid överlåtelse	28 500	14 300
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	62 784	25 977
	7 475 985	6 955 599

Not 19 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	5 000 000	5 000 000

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	299 657 500	299 657 500
	299 657 500	299 657 500

Haninge

Ingrid Schell
Ordförande

Anette Fahlén

Henry Fischer

Mary Sahlin

Bahia Haidari

Bahia Haidari
i egenskap av suppleant

Jörgen Götehed

BoRevision AB



Tahir Akan

Daniel Alipour

Anneli Johansson

Christer Liljegren

Andreas Tollefors Bristam, HSB ledamot

Tommy Donath

Auktoriserad revisor

PWC AB

Vår revisionsberättelse har lämnats **2020 april 23**

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192 för räkenskapsåret 2019

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Föreningen har klassificerat samtliga lån som långfristiga skulder till kreditinstitut, förutom den del som kommer att amorteras under räkenskapsåret 2020. Föreningen har skulder till kreditinstitut om ca 164 miljoner SEK som förfaller inom tolv månader från balansdagen. Föreningens avsikt är att dessa lån ska förlängas, men föreningens avtal med kreditinstitut ger inte en ovillkorad rätt att senarelägga regleringen av dessa lån. I balansräkningen borde samtliga dessa lån ha klassificerats som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Våduren i Haninge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 2020



Jörgen Götehed

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd



Tommy Donath

Auktoriserad revisor

PwC AB