



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Väduren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB BRF VÄDUREN KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Väduren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: Tisdagen den 25 maj 2021 kl. 18.00

Plats: Stämman sker via poströstning. Poströstningsformuläret ska vara inlämnat i styrelsens brevlåda på Vädurens gata 224 senast 2021-05-24.

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande*
- 2 Val av stämмоordförande*
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*
- 4 Godkännande av röstlängd*
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman*
- 6 Godkännande av dagordning*
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet*
- 8 Val av minst två rösträknare*
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot*
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
 - Motion 1 angående Väduren-värd
 - Motion 2 angående återvinning av matavfall
 - Motion 3 angående ansökan om tillstånd för ändring i lägenhet
 - Motion 4 angående automatisering av bom
 - Motion 5 angående tak över grillplats
 - Motion 6 angående skyltar som uppmanar till att hålla rent efter hundar
- 25 Föreningsstämmans avslutande*

Punkter på dagordningen som är markerade med * är inte föremål för poströstning.

Årsredovisning
för
HSB Brf Väduren i Haninge

712400-2192

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB Brf Väduren i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 inklusive ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar. Föreningens medlemmar tecknar själva bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som år 2020 uppgår till 1 303,2 tkr. Fastighetsskatt för lokaler/garage uppgår år 2020 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 och underhållsplan.

Styrelsemedlemmar och förtroendevalda

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-14 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mary Sahlin	ordförande
Anneli Johansson	vice ordförande
Bahia Haidari	sekreterare
Tahir Akan	
Daniel Alipour	
Henry Fischer	
Christer Liljegren	
Mikael Jonsson	
Andreas Tollefors Bristam	HSB representant

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB med Tommy Donath som ordinarie revisor.
BoRevision i Sverige AB med Jörgen Götehed - av HSB utsedd revisor.

Valberedning

Eva Nilsson
Gunilla Svensson
Agneta Lindberg

Valberedningen har avgått under året.

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 i Brandbergen 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 GA3: GA4: GA5. 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 boarean uppgår till cirka 64 000 kvm. Det finns ett övernattningsrum för medlemmar att hyra.

Föreningen disponerar 610 garageplatser varav 343 varmplatser och 267 kallplatser samt 18 MC-platser belägna i tre parkeringshus. Det finns 417 parkeringsplatser varav 28 platser reserverade för rörelsehindrade.

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 är installerat i föreningen för ett starkare brandskydd. 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 en 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 parkeringplatser
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 värmeväxlare
Byte av ventilationsaggregaten i höghusen
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
Stamspolning av avloppstammar från lägenheter
Färdigställande av övernattningsrum
Byte av belysning på gårdar och parkeringar
Provbörning av bergvärme juli 2015 och börning av bergvärme mars 2016

2017-2019

Stambyte Stenbockens gata 118
Ommålning av garagetak G4 och G5
Nybyggnation av sju kulvertar
Asbestsanering
Ventilationsunderhåll
Ombyggnad av gårdar och förädling av mark
Byte av hissar
Fortsatt färdigställande och injustering av bergvärme
Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd

2020

Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
Fortsatt färdigställande av bergvärme
OVK låghus påbörjades under hösten men avbröts på grund av pandemin. 

Planerade underhåll och investeringar 2021-2026

2021

OVK höghus och färdigställande OVK låghus
Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
Ventilbyte i alla lägenheter efter stamspolningen
Renovering av garage GA3
Byte av bokningstavlur tvättstugor
Renovering av tak höghus

2022-2026

OVK låghus
Byte av maskinpark i tvättstugor
Renovering av fönster
Renovering av garage GA4 och GA5
Byte av entréportar/passersystem/porttelefoner
Målning av fasader

Leverantörsavtal

Fastum Teknik AB	Teknisk förvaltning drift/underhåll
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Eko Miljö & Mark AB	Mark/trädgårdsskötsel
Handvedens Entreprenad AB	Vinterunderhåll
Vattenfall AB	Fjärrvärme
E.On AB och Vattenfall AB	Fastighetsel
Tarjas AB	Städning
Hr Björkmans Entrémattor AB	Entrémattor
Trygga Hiss AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Securitas Bevakning AB	Bevakning
Svenska Störningsjouren AB	Jour och utryckning
Envac Skandinavien AB, SRV Återvinning AB	Sopsugsanläggningar
SRV Återvinning AB, Sortera AB	Avfallshantering
SFTY AB	Värme/brandskydd
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Aimo Park AB	Parkeringsbevakning
Com Hem AB	Kabel TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Infometric AB	Mätdata el medlemmar
Eventful AB	Passersystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet

Föreningen står inför stora underhållsåtgärder de närmaste 10 åren enligt den uppdaterade underhållsplanen. Underhållsåtgärderna kommer att finansieras dels med lån dels med årsavgifter. Lånefinansieringen de närmaste åren har upphandlats hos Nordea Hypotek AB genom kreditlöfte som omförhandlas vartannat år.

Planerade större underhållsåtgärder

Renovering av garage - Stockholms Betongkonsult AB har gjort en garageutredning som påvisar brister och renoveringsbehov. Styrelsen har beslutat att ett garage i taget ska renoveras. GA3- år 2021, GA4- år 2022 och GA5- år 2023 enligt den preliminära tidsplanen.

Stamspolning - Stamspolning och filmning av föreningens liggande och stående stammar påbörjades under vecka 46 och kommer att slutföras under vecka 14 år 2021. Ventilbyte i alla lägenheter kommer att ske efter stamspolningen.

Bergvärme - Förvaltaren har presenterat återstående åtgärder som måste göras inför slutbesiktningen.

Entréportar - Beroende på resultatet av förstudie 2021 kommer styrelsen att besluta om antingen byte eller renovering av entréportar samt byte av passersystem/porttelefoner hela fatigheten.

Ventilation - Ventilationen på förvaltningskontoret måste åtgärdas för bättre inomhusklimat i konferensdelen.

Fönsterrenovering - Beroende på resultatet av förstudie 2021 kommer styrelsen att besluta om antingen byte eller renovering av fönstren.

Tvättstugor - Byte av maskinpark och bokningstavlor i föreningens tvättstugor.

Takrenovering - Takrenovering av föreningens höghus.

Målning av fasader - Målning av hög- och låghus.

Övrigt

Sopsugen som drivs av Envac har stora renoveringsbehov på grund av åldern. Upprepade problem med stopp har förekommit under året. Avtalet är uppsagt från leverantörens sida. Styrelsen har startat ett samarbete med övriga fastighetsägare i Brandbergen om framtidens sophertering i närområdet. Medlemmarna informeras regelbundet.

Energikartläggning har utförts av Crowberry Energi AB i april 2020.

Ett antal parkeringsplatser har byggts om till större för att möjliggöra parkering av större fordon.

Styrelsen har identifierat behov av ett komponentsbyte i alla sju undercentraler.

Styrelsen har ansökt om tillstånd från Datainspektionen för installation av kameraövervakning i vissa av föreningens tvättstugor och trapphus för att minska skadegörelse och förebygga olaglig verksamhet.

Föreningens förvaltare tillsammans med styrelsen har haft möte med 19 leverantörer av olika tjänster för genomgång av avtal.

Nytt pris för föreningens bredband gäller från och med 2020 med 59 kr (99 kr)/lägenhet.

Föreningen har erhållit arvodeskorrigerings från Fastum Teknik AB om 1 243 tkr.

Uppsaidade/omförhandlade/nya leverantörsavtal

Avtal med ComHem har omförhandlats. Nytt avtal med start 2021-07-01 gäller tre år framåt med ett nytt pris om 259 tkr/år (611 tkr/år).

Nytt serviceavtal för att säkerställa mätning av individuell elförbrukning har tecknats med Infometric AB.

Nytt elavtal med Skellefteå Kraft gällande el till bergvärmepump har tecknats.

Nytt avtal med Aimo Parkering AB gällande parkeringsbevakning har tecknats.

Avtal med Wasa Kredit och Asedo gällande skrivare/kopieringsmaskin har sagts upp. Föreningens egen skrivare/kopieringsmaskin har införskaffats vilket medför kostnadsminskning med cirka 80% på längre sikt.

Avtal med Supportlight i Stockholm AB gällande reparation/underhåll av belysning har sagts upp. Ny leverantör är Kumerius El i Villa KB.

Avtal om underhåll av sopsug har sagts upp av leverantören Envac per den 2021-12-31.

Avtal med Eko Miljö & Mark gällande trädgårdsskötsel har sagts upp per den 2021-12-31.

Avtal med Fastum AB gällande fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning har sagts upp per den 2021-03-31.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning om 4% genomfördes från och med 2021-01-01.

Ett lån om cirka 73,5 Mkr villkorsändrades 2021-03-04. Lånet löper till 2022-06-14 med en ränta om 0,429% (0,70%). Amortering är 2% av lånebeloppet.

Föreningen byter leverantör av teknisk och ekonomisk förvaltning till HSB Stockholm från och med 2021-04-01. Överlämningen har påbörjats mars 2021. ✕

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskifte 1 156 (1 153) medlemmar. Under året har 91 (81) överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 5 (20) andrahandsuthyrningar.

Individuell eldebitering

Den faktiska elförbrukningen IMD 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
mars-april	1,35	2,22	1,44	1,39	1,21
juli-aug	2,16	1,49	1,25	1,01	1,37
sept-nov	2,35	1,35	1,49	0,79	1,06
dec-febr	1,69	2,16	1,85	1,11	1,09

Vädurens Info

Tidskriften Vädurens Info utkom med fyra nummer under 2020. Ny leverantör av infoblad är MW Reklam AB.

Föreningen hemsida

Byte av föreningens hemsida har skett till <https://vaduren.bostadsratterna.se/>.

Förvaltningskontor

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


Servicecenter

Under året har cirka 1000 felanmälningar för åtgärd rapporterats in till Fastums servicecenter.

Övrigt

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Föreningen har kostnadsfritt anslutit sig till medlemsorganisationen Bostadsrätterna.

På grund av den rådande pandemi har styrelsen beslutat att Öppet Hus, föreningens årliga grillfest och torsdagsluncherna ställs in. 

Föreningens ekonomi

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Coronapandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

Styrelsen har tillsammans med Fastum AB upprättat en 10-årig analys av intäkter/kostnader samt behov av eventuella avgiftshöjningar respektive år för att säkerställa att underhåll som planeras närmaste åren kan genomföras. Analysen ska uppdateras årligen med relevant information för att säkerställa korrekt utfall.

Fastum AB tillämpar ett fastpris vid hantering av respektive vattenskada vilket innebär att fastighetsförsäkringen inte nyttjats och därmed inga större premiehöjningar förväntas att ske kommande år.

Finanspolicy

Föreningens finanspolicy 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. Finanspolicyn syftar även till att förhindra att styrelsen eller enskild styrelsemedlem genomför åtgärd som kan påverka föreningens ekonomi negativt. Policyn 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 2020 uppgick till 5,4 Mkr (5,4 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 förvaltaren. Föreningen har möjlighet att använda sig av räntesäkringsinstrument i form av räntetak men inte längre av SWAP.

Räntederivat SWAP

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 49 Mkr (69 Mkr). Två räntederivat med ett sammanlagt nominellt värde om 20 Mkr har löpt ut under 2020. Ett räntederivat kommer att löpa ut 2021-05-24 till ett nominellt värde om 15 Mkr. Detta medför en beräknad kostnadsminskning om cirka 500 tkr under nästa år.

<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%	-0,103%	2013-05-13	2022-06-14
1399702	15 000 000	3,98%	-0,086%	2012-03-30	2021-05-24
1375408	14 000 000	3,32%	-0,068%	2012-02-02	2022-02-02

Årets resultat och kassaflöde

Föreningen uppvisar ett positivt resultat efter finansiella intäkter och kostnader som år 2020 uppgår till + 2 589 tkr (- 87 tkr). Föreningen har ett positivt kassaflöde och likvida medel har ökat med 5 165 tkr (inklusive arvodeskorrigerings) vid årets slut. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen. ✕

Avgiftsförändringar

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 3% från och med 2020-01-01 samt höjning av hyror för garageplatser. Avgiftshöjning om 4% kommer att genomföras från och med 2021-01-01.

IMD- individuell mätdata

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har i sin dom ansett att bostadsrättsförenings tillhandahållande av el och/eller vatten till hyresgäster som debiteras utifrån hyresgästernas faktiska förbrukning är fristående från bostadsupplåtelse och därmed momspliktiga. Den faktiska elförbrukningen på avier redovisas på två rader - faktisk elförbrukning exklusive moms och moms 25%. Föreningen redovisar IMD momsen till skatteverket och gör ett momsavdrag på motsvarande belopp.

Elintäkterna redovisas exklusive moms (minskar) samtidigt minskar elkostnaderna (momsavdrag) med motsvarande belopp. Momsavdraget redovisas på ett separat kostnadskonto i bokföringen för att visa att det inte är föreningens elförbrukning som minskar utan elkostnaden påverkas av ändrade redovisningsregler (not 5).

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	59 338	57 324	54 763	54 420
Resultat efter finansiella poster	2 589	-87	-1 259	1 987
Resultat exkl avskrivningar	12 518	9 719	7 439	9 889
Soliditet (%)	27,45	26,66	26,37	27,15
Fastighetslån/kvm (kr)	4 447	4 531	4 616	4 414
Skuldränta (%)	1,69	2,02	1,96	2,34
Räntekostnader/kvm (kr)	72	88	87	100
Fond för yttre underhåll	16 399	13 945	13 416	13 865
Årsavgift/kvm (kr)	759	736	715	715
Driftskostnader/kvm (kr)	256	272	249	254

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader korrigerat med avskrivningar

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Fastighetslån/kvm

Föreningens fastighetslån i förhållande till boarea av föreningens fastighet

Skuldränta

Bokförd räntekostnad inklusive kostnad för räntederivat SWAP och räntetak i förhållande till genomsnittligt fastighetslån ↘↙

Räntekostnad/kvm

Föreningens räntekostnader inklusive kostnad för räntederivat SWAP och räntetak i förhållande till boarea av föreningens fastighet

Driftskostnader/kvm

Kostnad för fastighetsel, värme, vatten och avlopp samt avfallshantering i förhållande till totalarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medl.insatser /upplåtelser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 041	13 945	92 006	-15 590	-87	109 315
Disp. föreg.års resultat		2 454		-2 541	87	0
Årets resultat					2 589	2 589
Belopp årets utgång	19 041	16 399	92 006	-18 131	2 589	111 904

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 131 149
årets vinst	2 589 211
	-15 541 938
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	3 500 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-1 255 578
i ny räkning överföres	-17 786 360
	-15 541 938

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	48 607 212	47 192 832
Hysesintäkter	2	5 016 402	5 053 854
Övriga rörelseintäkter	3	5 714 654	5 077 074
Summa nettoomsättning		59 338 268	57 323 760
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-3 392 298	-2 933 128
Driftskostnader	5	-31 670 337	-32 745 409
Periodiskt underhåll	6	-1 255 578	-1 046 022
Administrationskostnader	7	-3 211 435	-2 572 661
Personalkostnader	8	-778 042	-795 206
Fastighetsskatt/avgift		-1 699 248	-1 651 824
Summa rörelsekostnader		-42 006 938	-41 744 250
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad		-9 900 053	-9 797 552
Avskrivningar övrigt		-28 486	-8 800
Summa avskrivningar		-9 928 539	-9 806 352
Rörelseresultat		7 402 791	5 773 158
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 551	18 175
Räntekostnader fastighetslån		-2 424 786	-2 627 361
Räntekostnader räntederivat		-2 383 345	-3 221 610
Övriga finansiella kostnader		-25 000	-29 764
Summa finansiella poster		-4 813 580	-5 860 560
Resultat efter finansiella poster		2 589 211	-87 402
Årets resultat		2 589 211	-87 402

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad, mark och markanläggningar	9	384 477 397	394 377 450
Pågående arbeten	10	8 215 289	6 391 453
Inventarier, verktyg och installationer	11	87 546	17 600
Summa materiella anläggningstillgångar		392 780 232	400 786 503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		392 784 232	400 790 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 896	30 390
Övriga fordringar	13	178 475	121 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 198 152	1 938 737
Summa kortfristiga fordringar		2 422 523	2 090 447
<i>Kassa och bank</i>		12 388 331	7 222 926
Summa omsättningstillgångar		14 810 855	9 313 374
SUMMA TILLGÅNGAR		407 595 087	410 103 877 ✓

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 804 881	4 810 781
Upplåtelseavgifter		14 236 519	14 230 619
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Fond för fastighetsunderhåll		16 398 539	13 944 562
Summa bundet eget kapital		127 445 939	124 991 962
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-18 131 149	-15 589 770
Årets resultat		2 589 211	-87 402
Summa fritt eget kapital		-15 541 938	-15 677 172
Summa eget kapital		111 904 000	109 314 790
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	147 912 210	284 454 726
Summa långfristiga skulder		147 912 210	284 454 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	136 673 854	5 500 000
Leverantörsskulder		2 647 091	2 561 862
Skatteskulder		316 475	200 495
Medlemmarnas reparationsfond	16	444 768	444 768
Övriga kortfristiga skulder	17	144 661	151 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 552 028	7 475 986
Summa kortfristiga skulder		147 778 877	16 334 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		407 595 087	410 103 877 ><

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 589 211	-87 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 928 539	9 806 352
Förändring skatteskuld/fordran		115 980	106 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 633 730	9 825 627
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-332 076	342 157
Förändring av kortfristiga skulder		154 681	601 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 456 335	10 769 018
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 922 268	-3 679 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 922 268	-3 679 131
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-5 368 662	-5 462 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 368 662	-5 462 824
Årets kassaflöde		5 165 405	1 627 063
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		7 222 926	5 595 863
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		12 388 331	7 222 926

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisning av IMD enligt faktiskt förbrukning har ändrats 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.

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 tagits 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, utranteras 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 och avyttrar fastigheten. Då föreningen inte har föravsikt att avyttra fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	48 607 212	47 192 832
Hyror lokaler och antennplatser	1 200 902	1 228 046
Hyror garage	2 908 392	2 896 267
Hyror parkeringsplatser	907 108	929 540
	53 623 614	52 246 685

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Elavräkning medlemmar	3 589 256	3 773 638
Bredbandsavgifter *	655 656	1 016 808
Pant/överlåtelseavgifter	168 236	136 009
Uthyrning gästlägenhet/festlokal	9 250	40 800
Avgifter andrahandsuthyrning	23 796	43 397
Övriga intäkter **	1 268 460	66 423
	5 714 654	5 077 075

* avtalsändring fr.o.m. 2020

** inklusive arvodeskorrigerering Fastum Teknik AB

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Bostad/hyreslokaler/gemensamma utrymmen	325 168	167 153
Tvättstuga	285 658	256 603
Dörrar/lås/portar	231 710	267 720
Hissar	0	2 150
Ventilation	437 588	325 908
Installationer el/värme/vatten	784 145	512 063
Skadegörelse/sanering skadedjur	124 490	52 264
Garage/parkeringsplatser	348 500	315 260
Vattenskada	728 954	530 193
Fönster	37 050	31 755
Markytor/lekkytor	41 876	300 920
Övriga reparationer	47 159	171 139
	3 392 298	2 933 128

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Städning/entrémattor	1 301 770	1 210 914
Fastighetsel	7 232 103	7 068 164
Moms IMD *	-644 398	0
Elavräkning	282 896	198 397
Fjärrvärme	6 442 855	7 178 087
Vatten/avlopp	3 480 258	3 717 284
Sopsugsanläggning/avfallshantering	2 166 167	1 904 204
Trädgård/markskötsel	2 825 470	2 396 371
Fastighetsskötsel	2 016 461	1 986 849
Drift	647 293	751 726
Snöröjning/sandning	194 407	936 197
Teknisk förvaltning	1 267 266	1 324 835
Försäkringar	716 153	703 579
Kabel TV	619 275	604 488
Bredband **	645 696	1 004 640
Lokaladministration/hyreskompensation	256 800	304 800
Serviceavtal	174 577	100 023
Besiktningar/myndighetskrav	69 242	53 785
Bevakning/utryckningar/jour	88 717	57 676
Sevicecenter	378 081	370 001
Förbrukningsinventarier/material	130 595	120 892
Systematiskt brandskyddsarbete	728 740	752 496
Timbank fastighetsförvaltning ***	605 282	0
Övriga driftskostnader	44 631	0
	31 670 337	32 745 408

* separat redovisning avdragsgill moms IMD el medlemmar

** avtalsändring fr.o.m. 2020

*** separat redovisning av timbank 2020

Not 6 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll	0	303 256
Källarutrymme/brandskydd	0	84 033
OVK-besiktning	389 652	0
Ventilation	382 786	83 144
Markytor	6 699	296 317
Lekytor	412 075	207 664
Garage/p-platser	0	66 574
Markinventarier	64 366	0
Övrigt underhåll	0	5 035
	1 255 578	1 046 023

Not 7 Administrationskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	1 183 499	1 286 883
Inkasso/KFM avgifter	6 657	28 587
Statuskontroll vid överlåtelse	199 500	133 000
Medlemsinformation	44 152	32 241
Föreningsstämma/medlems-styrelsemöten	74 813	40 476
Föreningsgemensamma aktiviteter	4 111	159 371
Juridisk konsultation/advokatkostnader/avhysningar	788 519	154 775
Störningar *	55 367	0
Revisionsarvode	127 203	144 787
Datorkommunikation/hemsida/telefoni	67 891	66 742
Hyra kontorsmaskiner	83 343	55 906
Medlemsavgift HSB	209 900	209 900
Underhållsplan/energideklaration	262 765	85 410
Övriga kostnader	103 715	174 583
	3 211 435	2 572 661

* separat redovisning av störningar 2020

Not 8 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	542 374	506 500
Arvode fritidsverksamhet	47 447	46 000
Avode valberedning	32 561	46 000
Övriga avoden/ersättningar	27 743	28 970
Sociala avgifter arvoden	116 000	161 072
Utbildningar/konferens	11 917	6 664
	778 042	795 206

Not 9 Byggnader/mark/markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 506 484	371 599 694
Omklassificeringar från pågående byggnation	0	51 906 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 506 484	423 506 484
Ingående avskrivningar	-121 135 034	-111 337 484
Årets avskrivningar	-9 900 053	-9 797 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 035 087	-121 135 034
Uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
Utgående redovisat värde	384 477 397	394 377 450
Taxeringsvärden byggnader	550 200 000	550 200 000
Taxeringsvärden mark	196 400 000	196 400 000

746 600 000 **746 600 000**

Not 10 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 391 453	54 619 115
Investeringar 2020	1 823 836	4 163 071
Omklassificering till byggnader och mark	0	-51 906 790
Omklassificering övrigt	0	-483 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 215 289	6 391 453

Utgående redovisat värde **8 215 289** **6 391 453**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 740 404	1 740 404
Inköp	98 432	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 838 836	1 740 404
Ingående avskrivningar	-1 722 804	-1 714 004
Årets avskrivningar	-28 486	-8 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 751 290	-1 722 804

Utgående redovisat värde **87 546** **17 600** 

Not 12 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	144 785	121 320
Momsfordran kvartal 4 2020	30 449	0
Fordran föreningsmedlem	3 241	0
	178 475	121 320

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	469 552	447 317
Skadedjursförsäkring	18 714	18 750
Störningsjour	23 866	22 225
Bevakning	6 103	5 791
Bredband	161 424	161 424
Kabel TV	52 279	51 604
Elavräkningskostnader	0	49 464
Service avtal IMD	28 413	0
Snöröjning	0	9 905
Sopsugsanläggning	251 719	249 909
Hyra entrémattor	29 157	30 619
Hyra kontorsmaskiner	11 477	11 293
Datorkommunikation	0	8 696
Upplupna elintäkter	1 145 448	840 000
Övriga upplupna intäkter	0	31 740
	2 198 152	1 938 737

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	16 881 116
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	44 190 000
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	48 038 450
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	26 955 254
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	4 585 656
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	18 931 250
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	9 750 000
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	10 000 000
Nordea Hypotek AB		avslutat	0	6 000 000
Nordea Hypotek AB	0,760	2021-07-30	41 065 000	41 925 000
Nordea Hypotek AB	0,588	2021-11-22	9 600 000	9 800 000
Nordea Hypotek AB	0,580	2021-12-27	9 600 000	9 800 000
Nordea Hypotek AB	0,739	2023-04-19	14 625 000	14 775 000
Nordea Hypotek AB	0,841	2023-05-17	27 743 000	28 323 000
Nordea Hypotek AB	0,700	2021-03-04	73 493 854	0
Nordea Hypotek AB	0,650	2024-08-21	16 541 116	0
Nordea Hypotek AB	0,610	2024-11-25	59 299 200	0
SBAB	0,550	2022-05-09	32 618 894	0
Kortfristig skuld			-133 758 854	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 915 000	-5 500 000
			147 912 210	284 454 726

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation nedan:

kortfristig skuld = lån som förfaller inom ett år - kronor 133 759 tkr

kortfristig del av långfristig skuld = amortering återstående lån - kronor 2 915 tkr

Förutom traditionella räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (49 Mkr) där ränta är bunden via ränteswappar till åren 2021-2022. Marknadsvärde räntederivat per den 2020-12-31 uppgår till - 2 057 tkr. ↵

Not 16 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Inre reparationsfond	444 768	444 768
	444 768	444 768

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

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inbetalning under utredning	0	3 217
Depositionsavgifter	136 939	130 139
Redovisningskonto för moms	0	16 420
Personalskatt	1 440	720
Sociala avgifter	490	754
Skuld föreningsmedlemmar	5 792	0
	144 661	151 250

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden/sociala kostnader	317 339	359 839
Räntekostnader lån/räntederivat/räntetak	379 419	609 315
Förutbetalda avgifter/hyror	4 517 016	4 404 031
Revisionsarvode	70 000	70 000
Fastighetsskötsel	31 425	0
Ekonomisk förvaltning	6 995	0
Teknisk förvaltning	8 886	0
Fastighetsel	951 215	773 123
Uppvärmning	746 500	760 746
Städning	89 000	87 990
Snöröjning/sandning	56 408	0
Avfallskostnader	61 886	0
Reparationer	154 688	212 494
Systematiskt brandskyddsarbete	0	58 916
Advokatkostnader/avhysningar	25 000	37 500
Externa tjänster	58 012	0
Medlemsinformation	8 932	10 747
Statuskontroll vid överlåtelse	0	28 500
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	69 305	62 784
	7 552 026	7 475 985

Not 19 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	5 000 000	5 000 000

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2020-12-31	2019-12-31
302 753 212	299 657 500
302 753 212	299 657 500

Haninge den *22 april 2021*



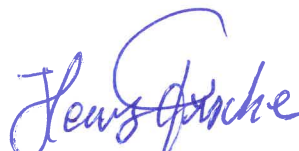
Mary Sahlin
Ordförande



Tahir Akan



Daniel Alipour



Henry Fischer



Anneli Johansson



Christer Liljegren



Bahia Haidari

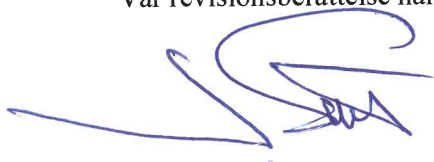


Mikael Jonsson



Andreas Tollefors Bristam, HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *30 april 2021*



Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB



Tommy Donath
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Våduren i Haninge, org.nr. 712400-2192 för räkenskapsåret 2020

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Våduren i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2020 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

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorens 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Väduren i Haninge för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 30 april 2021



Jörgen Götehed

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd



Tommy Donath

Auktoriserad revisor

PwC AB

Valberedningens förslag till HSB Brf Vädurens stämma 2021

Då valberedningen lämnat sitt uppdrag på kort varsel innan stämman har styrelsen valt att inom sig driva uppdraget som tillförordnad valberedning fram till stämman.

Styrelsen presenterar härmed valberedningens förslag till föreningsstämman:

Valberedningens förslag gällande antal ledamöter i styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av 10 ordinarie ledamöter, varav 1 utsedd av HSB samt 3 suppleanter.

Stämman föreslås besluta:

att fastställa antalet ledamöter i styrelsen till 10 ordinarie ledamöter, varav 1 utsedd av HSB samt 3 suppleanter.

Valberedningens förslag till styrelse

Valberedningen föreslår stämman att styrelsen skall bestå av följande medlemmar:

Ledamöter:

Bahia Haidari	2 år, omval
Anneli Johansson	2 år, omval
Mary Sahlin	2 år, omval
Jonas Nyberg	2 år, omval
Åsa Hammervald	2 år, omval
Tesfaye Alemu	1 år, nyval (Fyllnadsval)

Följande ledamöter valdes på 2 år under 2020 års stämma och påverkas därför ej:

Mikael Jonsson
Christer Liljegren
Daniel Alipour

Inga ytterligare förslag på styrelseledamöter finns.

Stämman föreslås besluta

att välja styrelseledamöter enligt valberedningens förslag.

Suppleanter:

Ibrahim Khan	1 år, nyval
Asir Dirmik	1 år, nyval
Isa Elina Walther	1 år, nyval

Inga ytterligare förslag på suppleanter finns.

Stämman föreslås besluta

att välja styrelsesuppleanter enligt valberedningens förslag.

Följande ledamot är utsedd av HSB - Andreas Tollefors Bristam

Valberedningens förslag gällande arvoden och övriga ersättningar

Prisbasbeloppet 2021 är 47 600 kr.

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

Stämman föreslås besluta

att besluta enligt valberedningens förslag på arvode till styrelsen.

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

Stämman föreslås besluta

att besluta enligt valberedningens förslag på arvode till fritidsverksamheten.

Styrelsen föreslår att valberedningen får ½ prisbasbelopp att fördela inom sig.

Stämman föreslås besluta

att besluta enligt styrelsens förslag på arvode till valberedningen.

Valberedningens förslag till revisorer

Valberedningen föreslår 2 ordinarie revisorer, ingen intern revisor.

Stämman föreslås besluta

att besluta enligt valberedningens förslag.

Valberedningen föreslår omval av ordinarie revisorer:

- PwC Omval 1 år
- BoRevision, utsedda av HSB Riksförbund

Inga ytterligare nomineringar finns avseende revisorer.

Stämman föreslås besluta

att välja revisorer enligt valberedningens förslag.

Valberedningens förslag till valberedning

Valberedningen föreslår att valberedningen skall bestå av 3 medlemmar.

Stämman föreslås besluta:

att fastställa antalet ledamöter i valberedningen till 3.

Valberedningen föreslår att valberedningen skall bestå av följande medlemmar:

Tahir Akan	Nyval, 1 år
Enes Kahn	Nyval, 1 år
Orfeusz Dabrowski	Nyval, 1 år

Inga ytterligare nomineringar finns avseende medlemmar i valberedningen.

Stämman föreslås besluta:

att fastställa antalet ledamöter i valberedningen till 3 enligt valberedningens förslag.

att välja Tahir Akan till ordförande i valberedningen på 1 år.

Valberedningens förslag till representanter i HSB

Valberedningen föreslår att styrelsen utser ordinarie ledamöter och suppleanter till distriktsstämma inom HSB.

Stämman föreslås besluta:

att besluta enligt valberedningens förslag.

Brandbergen 2021-04-28

Styrelsen som tillförordnad Valberedning för HSB Brf Väduren



MOTION 1

Motion till Brf Väduren föreningsstämma 2021-05-25

”VÄDUREN-VÄRD” allt-i-allo för allt och alla.

Bakgrund

Många i föreningen är äldre och har svårt att klättra på stegar och har svårt med den digitala världen.

Det behövs en Väduren-värd, som kan hjälpa till med smått och gott – byte av batterier, lampor, installationer av mindre slag m.m.

Förslag till beslut

Mitt förslag är att anlita en Väduren-värd som kan hjälpa boende med det förvaltningen inte utför.

Jag föreslår föreningsstämman att fatta enligt beslutet.

Brandbergen den 2/2-21

Eva Nilsson lgh 288

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 1

Styrelsen anser att de medlemmar som eventuellt önskar hjälp skall kontakta HSB som vi tecknat avtal med. De erbjuder ett stort tjänsteutbud. Att föreningen skulle anställa personal endast för dessa typer av arbetsuppgifter är inte ekonomiskt försvarbart.

Styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen.



MOTION 2

Motion till Brf Väduren föreningsstämma 2021-05-25

Återvinning av matavfall

Föreningen erbjuder redan oss boende fina möjligheter att hantera vårt avfall. Sopnedkast för hushållssopor, containrar för återvinning av papper och plast med mera samt regelbundna besök av SRV för att göra sig av med grovsopor. De flesta i föreningen klarar av att hantera sitt avfall på ett korrekt sätt (även om vi alla såklart kan se spåren efter de som blir förvånade över att det saknas containrar för möbler och leksaker med mera vid våra sopsorteringscontainrar. Ett nästa steg skulle vara att sortera även matavfall.

Enligt SRV har Sverige som mål att 35% av allt matavfall skall samlas in för att bli biogas eller biogödsel. I en sån här stor förening skulle vi kunna samla in rejält mycket matavfall från dem som vill vara med och bidra.

Mitt förslag till beslut är att styrelsen ser över om vi kan införa möjlighet till sortering av matavfall.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Brandbergen den 21/2-21

Caroline Hansen lgh 904

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 2

Styrelsen är medvetna om fördelarna, kommande eventuella krav och samhällets syn på hantering av matavfall.

Det pågår därför redan diskussion om en gemensam eller enskild lösning mellan SRV, Envac (Sopsugen), Brf Söderby 2:14, HSB Brf Tellus, Tornberget och Victoria Park. Denna utredning inkluderar även sopsugen samt alternativa lösningar till denna.

Styrelsen föreslår därför att stämman bifaller motionen och låter styrelsen fortsätta utreda detta.



MOTION 3

Motion till årsstämman i Brf Väduren

Önskan att det vid totalrenovering i lgh måste göras en ansökan till styrelsen o få det godkänt!!!

Från v. 46 2020 har det borrats med en slagbormaskin i olika lägenheter o pågår ff (28/2-21) på Vädurens gata 218-220 = 15 veckor.

De grannar som bor under har tvingats använda hörselskydd för att kunna vara hemma!!

En samordning lokalt så kanske vi framöver kan slippa oljud som pågår långt över tid!!?

28/2-21

Birgitta Åkerlund
Vädurens gata 220
Oljud-utmattad granne

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 3

Styrelsen har sedan länge krävt och kräver fortfarande tillstånd vid ändring i lägenhet. Höga ljud kommer tyvärr förekomma även om renoveringen är godkänd. Husen börjar bli till åren och många medlemmar behöver renovera sina lägenheter för att uppfylla underhållsansvaret. Vid störningar, kontakta HSB.

Styrelsen anser därför att motionen är besvarad.



MOTION 4,5,6

Motion till årets stämma

4. Automatisering av bom

Bommen vid vändplanen vid Stenbockens Gata är väldigt tung. Vi är många pensionärer i föreningen som är bilburna men som fysiskt varken kan eller orkar lyfta bommen. Tekniken borde därför finnas för att automatisera detta.

Därför yrkar jag att styrelsen hittar och installerar en automatiserad lösning för att alla enkelt skall kunna lyfta bommen vid in- och utpassering med bil.

5. Tak över grillplats

Det är mycket trevligt att träffas och umgås ute vid grillen som finns utanför Stenbockens gata 121 och det vore än trevligare om det fanns regnskydd över, så att man kan vara där, grilla och umgås utan att bli genomblöt om det kommer en regnskur.

Därför yrkar jag att styrelsen bygger tak över det utrymmet, självfallet beaktande alla säkerhetsåtgärder om brandsäkerhet.

6. Uppsättning av skyltar som uppmanar till att hålla rent efter hundar

I föreningen är det många som har husdjur, särskilt hundar. Tyvärr är de inte särskilt bra på att hålla rent efter djuren. Det syns väldigt tydligt nu när snön smälter och det är fullt av hundekremer överallt, vilket ger ett ohygieniskt och smutsigt intryck. Vi som bor här ska inte känna att miljön känns som en latrin.

Därför yrkar jag att föreningen sätter upp skyltar som uppmanar hundägare att plocka upp efter sin hud, samt ser till att det finns soptunnor med jämna mellanrum som avfallet kan slängas i, fören trevligare och mer hygienisk miljö för oss alla.

Haninge 210226

Med hälsning
// Maria Isabel Campos
Stenbockens gata 121



STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 4

Styrelsen tycker att det låter som en bra idé och önskar utreda detta enligt motionens yrkan.

Styrelsen föreslår därför att stämman bifaller motionen och låter styrelsen fortsätta utreda detta.

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 5

Styrelsen anser att den pergola som ligger bredvid den aktuella grillplatsen är tillräcklig för att uppfylla behovet.

Styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen.

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 6

Styrelsen är medveten om avsaknaden av skyltar och anser att det är ett bra förslag. Skyltar kommer köpas in och sättas upp med förhoppningen om att utemiljön förbättras.

Styrelsen föreslår därför att stämman bifaller motionen.



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor