Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Org.nr: 712400-2192

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Org Nr: 712400-2192

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har, men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast rätten att nyttja en viss lägenhet. Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena till utemiljön.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt. I nuläge men också för framtiden.

Under året har styrelsen lagt ned mycket arbete på att ha kontroll på föreningens intäkter och kostnader. Flera hundra tusen kronor har sparats genom t.ex. el och uppvärmning. Även genom att konkurrensutsätta leverantörer, säga upp gamla avtal och ersätta dem med nya, har föreningen fått bättre villkor och lägre priser av flera leverantörer.

Nyckeltal visar att föreningen har en förhållandevis bra ekonomi. Räntekostnaderna sänktes rejält under året som ett resultat av ansträngningar gjorda med att optimera föreningens lånestruktur. Det faktum att föreningen har en relativt låg belåningsgrad gör det möjligt att finansiera våra kommande underhållsarbeten utan några svårigheter. Det som ligger närmast i tiden är garagerenovering och fönsterbyte. Stambyte kommer att ske om något år fram över.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger 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 och GA5.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	912	64 000
Lokaler	224	2 536
Gargeplatser	624	
Parkering	398	

Föreningens fastighet är byggd 1969-1972 värdeår 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens medlemmar tecknar själv bostadsrättstillägg.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 4% från 2021-01-01.

Vår förening har ett bra ekonomiskt utgångsläge inför den kommande 10-årsperioden. Vi har bra sparandetakt idag. Om vi fortsätter att höja avgiften enligt experternas rekommendation kan vi behålla denna sparandetakt som i stort sett motsvarar vårt underhållsbehov. Vår belåning är också relativt låg. Vi står dock inför stora underhållsåtgärder de kommande 10 åren och har med anledning av det uppdragit åt HSB Stockholm att ta fram en analys på hur avgifter behöver utvecklas över tid för att möta högre räntekostnader. Analysen visar att endast måttliga avgiftshöjningar kommer att behövas, även i ett högre ränteläge än det som råder idag. Detta är dels tack vare vårt redan höga sparande, dels med anledning av att investeringarna som behöver göras kommer att resultera i lägre driftkostnader. Om vi exempelvis byter fönster så kommer våra värmekostnader att minska.

Exakt hur avgiften kommer att utvecklas kommer vi att löpande kommunicera i takt med att vi kommer framåt med investeringarna, men analysen tyder på att det inte kommer krävas mer än ca 3-4% höjning av avgiften per år inklusive de sedvanliga 2% som vi bör höja med varje år för att täcka upp för ökade driftkostnader. Detta gäller alltså i ett läge där räntan går upp från dagens nivåer, och skulle räntan hålla sig på en låg nivå behöver avgiften heller inte höjas i samma takt.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2022:	Färdigställande av OVK höghus och OVK låghus
	Renovering av garage G3
	Fönsterbyte
2023-2026:	Byte av maskinpark i tvättstugor
	Renovering av garage G4 och G5
	Byte av entréportar/passersystem/porttelefoner
	Målning av fasader
	Stambyte
	Utredning av asfaltsytor
	Utredning av balkongernas skick
	Fönsterbyte

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
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 garge och tvättstugor som saknar utgångar Nödbelysning i garge, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus Nya undercentraler med värmeväxlare Byte av ventilationsaggregaten i höghusen Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder
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 värmegaragen Stamspolning av avloppstammar från lägenheter Färdigställande av övernattningsrum Byte av belysning på gårdar och parkeringar Provborrning av bergvärme juli 2015 och borrning av bergvärme mars 2016
2017-2019:	Sambyte Stenbockens gata 118 Ommålning av garagetak G4 och G5 Nybyggnation av sju kulvertar Asbestsanering Ventilationsunderhåll Ombyggnad av gårdar och förädling av mark Byte av hiss 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
2021:	OVK höghus och OVK låghus Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar Ventilbyte i lägenheterna sker vid behov Byte av bokningstavlor i tvättstugor Färdigställande av bergvärme Undercentraler färdigställda

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Övriga väsentliga händelser
Styrelsen har upphandlat och tecknat ett nytt avtal gällande Utemiljö och mark.

Nytt avtal med HSB Stockholm gällande fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning löper från och med 2021-04-01.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25 och genomfördes genom poströstning på grund av Covid-19.
På stämman deltog 114 medlemmar. 11 stycken röster förklarades ogiltiga då de inkommit försent.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mary Sahlin	Ordförande
Anneli Johansson	Vice odförande
Bahia Haidari	Sekreterare
Christer Liljegren	Ledamot
Tahir Akan	Ledamot
Daniel Alipour	Ledamot
Henry Fischer	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Andreas Tollefors Bristam	HSB-ledamot
Jonas Nyberg	Suppleant
Åsa Hammervald	Suppleant
Tasfaye Alemu	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-05-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mary Sahlin	Ordförande
Anneli Johansson	Vice odförande
Jonas Nyberg	Sekreterare
Bahia Haidari	Ledamot
Christer Liljegren	Ledamot, avgick under året
Daniel Alipour	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Tasfaye Alemu	Ledamot
Åsa Hammervald	Ledamot
Andreas Tollefors Bristam	HSB-ledamot
Asir Dirmik	Suppleant
Isa Elina Walther	Suppleant
Ibrahim Kan	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tesfaye Alemu, Mikael Jonsson, Daniel Alipour, Ibrahim Kan, Asir Dirmik, Isa Elina Walther.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anneli Johansson, Mikael Jonsson, Jonas Nyberg och Mary Sahlin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anneli Johansson.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Valberedning

Valberedningen består av Tahir Akan (sammankallande), Enes Kahn och Orfeusz Dabrowski.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Miljö

Föreningens verksamhet bedrivs på ett miljömedvetet sätt sedan länge. T.ex. har ett stort bergvärmeprojekt slutförts, som nu producerar energi med full kapacitet. Den ersätter den mindre miljövänliga fjärrvärmen till stor del.
Vid upphandling och val av leverantör och material står miljökraven högt på agendan, t.ex. val av energieffektiva fönster, miljövänliga rör osv.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1 155 (1 156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020).
Under året har 89 (91) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	**2021**	**2020**	**2019**
Sparande, kr/kvm	253	207	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 343	4 277	4 358
Räntekänslighet, %	6%	6%	6%
Energikostnad, kr/kvm	223	198	216
Driftskostnad, kr/kvm	555	559	555
Årsavgifter, kr/kvm	790	759	737
Totala intäkter, kr/kvm	862	838	805

Övriga nyckeltal	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning i tkr	55 837	53 624	57 324	54 763	54 420
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 151	2 589	-87	-1 259	1 987
Soliditet %	27%	27%	27%	26%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader
Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader
Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		60 026 914
Rörelsekostnader	-	58 638 388
Finansiella poster	-	3 539 183
Årets resultat		**-2 150 657**
Planerat underhåll	+	8 663 747
Avskrivningar och utrangeringar	+	10 328 071
Årets sparande		**16 841 161**
Årets sparande per kvm total yta		**253**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivnings fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 804 881	14 236 519	92 006 000	16 398 539	-18 131 149	2 589 211
Reservering till fond 2020				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av fond 2020				-1 255 578	1 255 578	
Balanserad i ny räkning					2 589 211	-2 589 211
Årets resultat						-2 150 658
Belopp vid årets slut	4 804 881	14 236 519	92 006 000	18 642 961	-17 786 360	-2 150 658

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-17 786 360
Årets resultat	-2 150 658
	-19 937 018

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till underhållsfond	3 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-8 663 747
Balanserat resultat	-14 773 271
	-19 937 018

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 1	55 836 772	53 623 614
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 190 142	5 714 654
Summa rörelseintäkter		60 026 914	59 338 268
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-37 022 771	-37 103 005
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 792 429	-2 870 312
Planerat underhåll		-8 663 747	-1 255 578
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-831 369	-778 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 328 071	-9 928 539
Summa rörelsekostnader		-58 638 388	-51 935 476
Rörelseresultat		**1 388 527**	**7 402 792**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	20 291	19 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 559 474	-4 833 131
Summa finansiella poster		-3 539 183	-4 813 580
Årets resultat		**-2 150 657**	**2 589 212**

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	380 251 362	384 477 397
Inventarier och maskiner	Not 9	59 060	87 546
Pågående nyanläggningar	Not 10	11 469 506	8 215 289
		391 779 927	392 780 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 000	4 000
		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		391 783 927	392 784 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 340	45 896
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 172 782	0
Placeringskonto HSB Stockholm		2 000 482	0
Övriga fordringar	Not 12	33 080	178 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 121 415	2 198 152
		13 354 099	2 422 523
Kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 000	0
Kassa och bank	Not 15	2 465	12 388 331
Summa omsättningstillgångar		20 356 564	14 810 855
Summa tillgångar		**412 140 492**	**407 595 087**

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 804 881	4 804 881
Upplåtelseavgifter		14 236 519	14 236 519
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Yttre underhållsfond		18 642 961	16 398 539
		129 690 361	127 445 939
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 786 361	-18 131 149
Årets resultat		-2 150 657	2 589 212
		-19 937 017	-15 541 938
Summa eget kapital		109 753 344	111 904 001
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	142 096 316	147 912 210
		142 096 316	147 912 210
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	146 844 498	136 673 854
Leverantörsskulder		2 212 692	2 647 091
Skatteskulder		177 002	316 475
Fond för inre underhåll		442 884	444 768
Övriga skulder	Not 18	293 396	144 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	10 320 361	7 552 518
		160 290 833	147 778 877
Summa skulder		302 387 149	295 691 087
Summa eget kapital och skulder		**412 140 492**	**407 595 087**

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Kassaflödesanalys	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 150 657	2 589 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 328 071	9 928 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 177 415	12 517 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	241 688	-332 076
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 341 312	270 661
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 760 415	12 456 336
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 327 766	-1 823 836
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-98 432
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 327 766	-1 922 268
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 354 750	-5 368 662
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 354 750	-5 368 662
Årets kassaflöde	**5 787 399**	**5 165 406**
Likvida medel vid årets början	**12 388 331**	**7 222 926**
Likvida medel vid årets slut	**18 175 730**	**12 388 332**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,36% av anskaffningsvärdet. Markanläggningen skrivs av med 3,64% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 1,55% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Styrelsen har lämnat förslag till stämman för beslut om avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 883 782 kr.

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	**Årsavgifter och hyror***		
	Årsavgifter	50 545 127	48 607 212
	Hyror	5 571 796	5 016 402
		56 116 923	53 623 614
	Avgifts- och hyresbortfall	-280 115	0
	Hyresförluster	-36	0
		55 836 772	**53 623 614**
	* Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare		
Not 2	**Övriga rörelseintäkter***		
	Individuell mätning el	2 710 969	3 589 256
	Bredbandsavgifter	653 253	655 656
	Pant/överlåtelseavgifter	154 926	168 236
	Uthyrning gästlägenhet/festlokal	2 500	9 250
	Avgifter andrahandsuthyrning	29 552	23 796
	Övriga intäkter**	638 942	1 268 460
		4 190 142	**5 714 654**
	* Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare		
	** Inklusive arvodeskorrigerrigering Fastum Teknik AB år 2020		
Not 3	**Drift och underhåll***		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	5 982 569	7 924 637
	Reparationer	4 514 911	3 504 616
	El	5 767 685	6 870 600
	Uppvärmning**	7 042 770	6 442 855
	Vatten	4 746 314	3 480 258
	Sophämtning	2 035 358	2 166 167
	Fastighetsförsäkring	632 142	603 835
	Kabel-TV och bredband	1 094 861	1 264 971
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 726 608	1 699 248
	Förvaltningsarvoden	3 343 595	3 145 818
	Övriga driftkostnader	135 958	0
		37 022 771	**37 103 005**
	* Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare		
	** El för uppvärmning redovisas fr.o.m 2021 som uppvärmningskostnad		
Not 4	**Övriga externa kostnader***		
	Bevakningskostnader	154 814	88 717
	Hyror och arrenden	236 784	340 143
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	199 571	186 392
	Administrationskostnader	777 003	1 386 738
	Extern revision	117 435	127 203
	Konsultkostnader	84 122	497 896
	Medlemsavgifter	222 699	243 223
		1 792 429	**2 870 312**
	* Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare		

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	571 200	542 374
	Övriga arvoden	88 000	106 708
	Sociala avgifter	160 380	116 000
	Övriga personalkostnader	11 789	12 960
		831 369	**778 042**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 829	0
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	482	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 301	0
	Övriga ränteintäkter	8 679	19 551
		20 291	**19 551**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 038 928	2 424 786
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
	Ränteswap kostnader	1 491 647	2 039 791
	Övriga räntekostnader	28 900	368 554
		3 559 474	**4 833 131**

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	415 835 485	415 835 485
	Anskaffningsvärde mark	7 671 000	7 671 000
	Årets investeringar	6 073 550	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**429 580 035**	**423 506 485**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-131 035 088	-121 135 035
	Årets avskrivningar	-10 299 585	-9 900 053
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-141 334 673**	**-131 035 088**
	Ackumulerade uppskrivningar		
	Ingående uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	**92 006 000**	**92 006 000**
	Utgående bokfört värde	**380 251 362**	**384 477 397**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	532 000 000	532 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	175 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	21 400 000	21 400 000
	Summa taxeringsvärde	**746 600 000**	**746 600 000**
Not 9	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 838 835	1 740 403
	Årets investeringar	0	98 432
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 838 835**	**1 838 835**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-1 751 289	-1 722 803
	Årets avskrivningar	-28 486	-28 486
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 779 775**	**-1 751 289**
	Bokfört värde	**59 060**	**87 546**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	8 215 289	6 391 453
	Årets investeringar	9 327 765	1 823 836
	Omklassificering till byggnad	-6 073 550	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 469 505**	**8 215 289**
Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	4 000	4 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 000**	**4 000**

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	30 150	144 785
	Skattefordran	0	30 449
	Övriga fordringar	2 930	3 241
		33 080	**178 475**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 185 084	1 052 704
	Upplupna intäkter	936 331	1 145 448
		2 121 415	**2 198 152**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	0
		7 000 000	**0**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Nordea	2 465	12 388 331
		2 465	**12 388 331**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758213784	0,30%	2022-07-29	40 205 000	860 000
Nordea	39758243462	1,01%	2025-12-17	28 800 000	400 000
Nordea	39788828833	0,72%	2023-04-19	14 475 000	150 000
Nordea	39788834752	0,83%	2023-05-17	27 163 000	580 000
Nordea	39788916996	0,65%	2024-08-21	16 201 116	340 000
Nordea	39798244923	0,61%	2024-11-25	58 113 200	1 186 000
Nordea	39798269500	0,34%	2022-06-14	72 023 604	1 463 000
SBAB	31081017	0,55%	2022-05-09	31 959 894	659 000
				288 940 814	5 638 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 260 750 814

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **142 096 316**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	302 753 212	302 753 212

Räntederivat SWAP

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 34 Mkr.
Marknadsvärde räntederivat per den 2021-12-31 uppgår till -503 tkr.

SWAP nr	Nominellt värde	Kostnadsränta	Intäktsränta	Startdatum	Förfallodatum
1625862	20 000 000	3,74%	-0,11%	2013-05-13	2022-06-14
1375408	14 000 000	3,32%	-0,09%	2012-02-02	2022-02-02

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 17	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	146 844 498	136 673 854
		146 844 498	**136 673 854**
	Varav amortering	5 638 000	2 915 000
Not 18	**Övriga skulder**		
	Depositioner	141 439	136 939
	Momsskuld	151 237	0
	Källskatt	720	1 440
	Övriga kortfristiga skulder	0	5 792
		293 396	**144 171**
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	260 652	379 419
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 981 882	4 517 016
	Övriga upplupna kostnader	5 077 828	2 656 082
		10 320 361	**7 552 518**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 20	**Checkräkningskredit**		
	Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
	Utnyttjad kredit	0	0
		5 000 000	**5 000 000**

Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Org Nr: 712400-2192

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Noter	**2021-12-31**	**2020-12-31**

Stockholm, den 2022-04-26

Andreas Tollefors Bristam

Anneli Johansson

Bahia Haidari

Daniel Alipour

Jonas Nyberg

Mary Sahlin

Mikael Jonsson

Tasfaye Alemu

Åsa Hammervald

Vår revisionsberättelse har 2022-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192 för räkenskapsåret 2021

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Revisorn från BoRevisions ansvar.*

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

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

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 2021 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 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 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 2022 april 29

Jörgen Götehed	Tommy Donath
Revisor	Auktoriserad revisor
BoRevision i Sverige AB	PwC AB
Av HSB Riksförbund utsedd	