







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 150 kr/kvm	**Investeringsbehov** 335 kr/kvm	**Skuldsättning** 7 210 kr/kvm
Räntekänslighet 8 %	**Energikostnad** 254 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 087 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 150 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen strävar efter att upprätthålla ett sparande om 300 kr per kvadratmeter, och årsavgifterna kommer att anpassas för att nå denna nivå. Detta är nödvändigt för att säkerställa tillräckliga avsättningar till framtida underhåll och långsiktig ekonomisk stabilitet.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 335 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar aktivt utifrån en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden, så att alla medlemmar betalar för sitt eget slitage, oavsett när i tiden man bor i föreningen
Styrelsen arbetar efter en 10-årsanalys gällande finansieringen av föreningens framtida projekt och underhåll och har denna som grund för att fastställa årsavgiften.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 7 210 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

De fortsatta pågående projekten gällande stambyte och fönsterbyte avses att finansieras via lån, vilket kommer leda till en framtida högre belåning samt höjda räntekostnader.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bevakar ränteläget och har föreningens lån på olika bindningstider för att sprida risken. Den största utmaningen framöver utgörs av ökade räntekostnader i takt med stigande lånevolymer. Föreningens räntekänslighet ökar därmed och påverkas i allt högre grad av förändringar i Riksbankens styrränta.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 254 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Arbetet med att sänka föreningens energikostnader har fortsatt under året. Föreningen har investerat i sin största bergvärmecentral, VPC2, som färdigställdes enligt plan före vintersäsongen. Anläggningen fungerar över förväntan. Trots kraftiga prisökningar på fjärrvärme under 2025 och en fortsatt stigande elprisnivå har föreningen lyckats hålla en god kostnadskontroll tack vare investeringarna i energisystemet.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 087 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

I takt med att föreningens lånevolym ökar till följd av stambyte och fönsterbyte stiger även räntekostnaderna. Prognosen för kommande år indikerar ett fortsatt behov av avgiftshöjningar om cirka 5–10 % årligen, för att därefter successivt stabiliseras på omkring 3 % per år.
Det är viktigt att betona att prognosen är osäker och starkt beroende av inflation och räntenivåer.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge med säte i Haninge org.nr. 712400-2192 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby 2:10	1971-01-01	1970
Söderby 2:3	1971-01-01	1972
Söderby 2:30	1971-01-01	1970
Söderby 2:31	1971-01-01	1970
Söderby 2:39	1971-01-01	1970
Söderby 2:40	1971-01-01	1970
Söderby 2:41	1971-01-01	1970
Söderby 2:45	1971-01-01	1971
Söderby 2:46	1971-01-01	1971
Söderby 2:47	1971-01-01	1971
Söderby 2:48	1971-01-01	1970
Söderby 2:49	1971-01-01	1970
Söderby 2:5	1971-01-01	1972
Söderby 2:56	1971-01-01	1970
Söderby 2:57	1971-01-01	1970
Söderby 2:58	1971-01-01	1970
Söderby 2:59	1971-01-01	1970
Söderby 2:6	1971-01-01	1970
Söderby 2:7	1971-01-01	1970
Söderby 2:8	1971-01-01	1972
Söderby 2:9	1971-01-01	1970

Totalt 21 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
274	p-platser	0
224	lokaler (hyresrätt)	2 464
912	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	64 000
631	garageplatser	12 950
Totalt 2 041 objekt		**79 414**

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 1 rok, 355 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 423 st 3 rok, 63 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mary Sahlin	Ordförande	2021-02-12
Tesfaye Alemu	Ledamot	2021-06-03
Anneli Johansson	Ledamot	2021-02-12
Isa Walther	Ledamot	2022-05-24
Jonas Nyberg	Ledamot	2021-06-03
Rita Goldmayer	Ledamot	2024-06-05
Ibrahim Kan	Ledamot	2022-05-24
Mikael Jonsson	Ledamot	2021-02-12
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2018-09-15
Asir Dirmik	Ledamot	2022-05-24
Enes Kan	Ledamot	2023-05-31
Susanne Bodin	Suppleant	2024-06-05
Annika Häggqvist	Suppleant	2024-06-05
Mehmet Fatih Kaya	Suppleant	2024-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tesfaye Alemu, Mikael Jonsson, Ibrahim Kan, Asir Dirmik, Isa Walther, Susanne Bodin, Annika Häggqvist och Mehmet Kaya.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lennart Björk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Hans Hagenius (sammankallande), Rolf Stockhaus samt Leyla Baysal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts 8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Årsavgiften höjs 8% 2026-01-01.

Avgiftsutveckling
Årsavgiften höjdes den 1 januari 2025 med 8 %. I enlighet med tidigare prognos genomfördes ytterligare en höjning om 8 % från och med den 1 januari 2026. I takt med att föreningens lånevolym ökar till följd av stambyte och fönsterbyte stiger även räntekostnaderna. Prognosen för kommande år indikerar ett fortsatt behov av avgiftshöjningar om cirka 5–10 % årligen, för att därefter successivt stabiliseras på omkring 3 % per år.
Det är viktigt att betona att prognosen är osäker och starkt beroende av inflation och räntenivåer. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi måste föreningen fortsatt upprätthålla balans mellan löpande drift, räntor, amorteringar och kommande underhållsbehov. Årsavgifterna ska täcka dessa kostnader och samtidigt möjliggöra nödvändiga avsättningar till framtida underhåll.

Vattenskador och förebyggande åtgärder
År 2024 präglades av höga kostnader för vattenskador. Under 2025 lyckades föreningen dock vända trenden, med en total kostnad om cirka 850 000 kr jämfört med omkring 2,3 miljoner kronor året innan.
För att bromsa skadeutvecklingen har flera åtgärder vidtagits:

- Stambytesprojektet, som påbörjades 2024, fortskrider enligt plan och bidrar till att eliminera problem kopplade till gamla ledningar.
- Samtliga hushåll har fått vattenlarm utdelade.
- Merparten av föreningens avluftare i värmesystemet har bytts ut under 2024, då flera var kraftigt angripna och i riskzonen för läckage. Återstående avluftare byts i samband med stambytet.
- Etapp 3 i stambytet har tidigarelagts med anledning av många vattenskador på Oxens gata.

Dessa förebyggande åtgärder har redan gett tydliga resultat och det fortsatta stambytet förväntas ytterligare minska risken för vattenskador.

Energikostnader och investeringar
Arbetet med att sänka föreningens energikostnader har fortsatt under året. Föreningen har investerat i sin största bergvärmecentral, VPC2, som färdigställdes enligt plan före vintersäsongen. Anläggningen fungerar över förväntan.
Trots kraftiga prisökningar på fjärrvärme under 2025, en fortsatt stigande elprisnivå samt en höjning av vattentaxan med 8 %, har föreningen lyckats upprätthålla en god kostnadskontroll. Detta är till stor del ett resultat av de genomförda investeringarna i energisystemet.

Räntekostnader och finansiell planering
Den största utmaningen framöver utgörs av ökade räntekostnader i takt med stigande lånevolymer. Föreningens räntekänslighet ökar därmed och påverkas i allt högre grad av förändringar i Riksbankens styrränta.
Föreningen strävar efter att upprätthålla ett sparande om 300 kr per kvadratmeter, och årsavgifterna kommer att anpassas för att nå denna nivå. Detta är nödvändigt för att säkerställa tillräckliga avsättningar till framtida underhåll och långsiktig ekonomisk stabilitet.

Följande större åtgärder har genomförts senste åren:

Årtal	Åtgärd
2006-2009:	Renovering och ombyggnad av parkeringsplatser
2006-2009:	Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser
2006-2009:	Installation och driftsättning av passersystem
2010-2011:	Nytt utrymningslarm i garge och tvättstugor som saknar utgångar
2010-2011:	Nödbelysning i garage, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus
2010-2011:	Nya undercentraler med värmeväxlare
2010-2011:	Byte av ventilationsaggregaten i höghusen
2010-2011:	Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder
2012-2016:	Nybyggnation av fem lägenheter
2012-2016:	Nybyggnation av klassade förrådsburar
2012-2016:	Asfaltering av en del gårdar
2012-2016:	Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal
2012-2016:	Byte av belysning på gårdar och parkeringar
2012-2016:	Provborrning av bergvärme juli 2015 och borrning av bergvärme mars 2016
2012-2016:	Färdigställande av övernattningsrum
2012-2016:	Stamspolning av avloppstammar från lägenheter
2012-2016:	Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
2012-2016:	Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
2012-2016:	Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer till LED
2013-2015:	Fläkt- och takbyte låghus
2017-2019:	Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd
2017-2019:	Fortsatt färdigställande och injustering av bergvärme
2017-2019:	Renovering av samtliga hissar
2017-2019:	Ombyggnad av gårdar och förädling av mark
2017-2019:	Ventilationsunderhåll
2017-2019:	Asbestsanering
2017-2019:	Nybyggnation av sju kulvertar
2017-2019:	Ommålning av garagetak G4 och G5
2017-2019:	Stambyte Stenbockens gata 118
2020:	Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2020:	Fortsatt färdigställande av bergvärme
2020:	OVK låghus påbörjades under hösten men avbröts på grund av pandemin
2021:	OVK höghus och OVK låghus
2021:	Undercentraler färdigställda
2021:	Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2021:	Ventilbyte i lägenheterna sker vid behov
2021:	Byte av bokningstavlor i tvättstugor
2021:	Färdigställande av bergvärme
2022:	Färdigställande av OVK höghus och OVK låghus
2022:	Renovering av garage G3

2023:	Ny sophantering. Byte från sopsug till moloker.
2023:	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.
2023:	Ombyggnation samt uppkoppling av fläktar låghus för att reducera lukt från matos.
2023:	Nytt överordnat styrsystem för värmepumpar/fjärrvärme
2023:	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter som kopplas till styrsystemet.
2023:	Byte av IMD elmätare
2024:	Tvätt av gavlar och norrfasader.
2024:	Komplettering och reparation av skyddsrum.
2024	Ny lekplats Vädurens gata 219.
2024	Bytt merparten av avluftarna i värmesystemet.
2024	Bytt utomhustrapp Fiskarnas gata
2025	Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstuga.
2025	Förstudie Portar
2025	Utbyte av värmepumpar VPC2
2025	Trapprenovering Fiskarnas gata
2025	Utbyggnad P7 i GA:n
2025	Uppförande lekplats Vädurens gata

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2023-2027:	Fönsterbyte
2024-2030	Utbyte av lekplatser
2024-2031:	Stambyte
2024-2031	Ventilation – injustering och OVK i samband med stambytet
2025-2031:	Trapphus målning
2026	Byta bokningssystemet för tvättstugor
2027	Installation av laddstolpar till elbil
2027-2030:	Takbyte samt fläktbyte höghus
2027-2029:	Renovering av garage G4 och G5
2026-2027	Installation av postboxar
2026	Skyfallsäkra 2 st Källartrappor utvändigt Oxens gata 263 och 258
2026	Ny lekplats Stenbockens gata
2026-2027	Byta ut elserviser

Pågående och planerade projekt

Fönsterbyte
Fönsterbytet som påbörjades 2023 fortskrider enligt plan och beräknas vara färdigställt i början av 2027. I samband med arbetet tilläggsisoleras ytterväggarna mot balkongerna, och eluttag installeras.
Stambyte och badrumsrenoveringar
Stambytet inleddes i februari 2024 och beräknas pågå till och med 2031, under förutsättning att projektet fortskrider enligt plan. I samband med stambytet renoveras samtliga badrum i föreningen. Målsättningen är att kraftigt minska

risken och kostnaderna för framtida vattenskador.

Garage, tak och ventilation

Renoveringen av garagen har skjutits upp då investeringsutrymmet minskat till följd av räntehöjningarna. Eftersom garagen inte är i akut behov av åtgärder prioriteras i stället mer brådskande projekt, framför allt stambytet.
Även takbytet på höghusen samt utbyte av ventilationsaggregat senareläggs med cirka ett år.

Trapphusmålning

Den första etappen av trapphusmålningen är nu slutförd. Arbetet fortsätter successivt i takt med det pågående stambytet för att minimera störningar och säkerställa ett effektivt genomförande. När hela stambytet är färdigställt kommer samtliga trapphus att slutmålas, vilket ger en enhetlig och uppfräschad miljö i fastigheten.

Lekplatser

Föreningens lekplatser börjar bli ålderstigna och planen är att successivt renovera en lekplats per år under de kommande åren.
Eftersom stambytesprojektet har flyttats till den andra sidan av området är det under 2026 planerat att genomföra renoveringen av lekplatsen på Stenbockens gata.

Värmepumpscentraler

Efter tidigare kompressorhaverier och höga reparationskostnader beslutade styrelsen att byta ut värmepumparna i en av föreningens fyra värmepumpscentraler. Arbetet genomfördes med gott resultat under 2025 och anläggningen togs i drift inför vintersäsongen. Den installerade effekten uppgår till cirka 660 kW.

Takbyte

Styrelsen har för avsikt att ersätta de nuvarande taken på höghusen med sadeltak för att förbättra både den tekniska livslängden och funktionen. Projektets genomförande är dock osäkert i dagsläget på grund av föreningens begränsade låneutrymme, vilket påverkar tidplanen.

Portar

I enlighet med beslut på föreningsstämman 2024 genomförde HSB under 2025 en förstudie avseende utbyte av föreningens portar. Efter att ha tagit del av resultatet från förstudien har styrelsen beslutat att avvakta med åtgärden, då andra mer akuta underhållsbehov prioriteras.

Medlemsinformation

Under året har 74 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1168 och under året har det tillkommit 81 och avgått 82 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1167.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	177	148	210	253
Skuldsättning, kr/kvm	7 210	6 695	5 543	4 561	4 343
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 946	6 847	5 763	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	254	262	256	230	223
Årsavgifter, kr/kvm	1 087	1 004	902	806	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	943	881	981	864	862
Nettoomsättning, tkr	74 639	69 527	62 468	55 980	55 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 172	-4 765	-12 514	-2 450	-2 151
Soliditet, %	12	16	19	25	27

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll av engångskaraktär, räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

De fortsatta pågående projekten gällande stambyte och fönsterbyte avses att finansieras via lån, vilket kommer leda till en framtida högre belåning samt höjda räntekostnader.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften 2026 med 8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.
Styrelsen arbetar efter en 10-årsanalys gällande finansieringen av föreningens framtida projekt och underhåll och har denna som grund för att fastställa årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	4 804 881	0	0	4 804 881
Upplåtelseavgifter, kr	14 236 519	0	0	14 236 519
Uppskrivningsfond, kr	92 006 000	0	0	92 006 000
Underhållsfond, kr	10 668 371	0	-160 167	10 508 204
S:a bundet eget kapital, kr	**121 715 771**	**0**	**-160 167**	**121 555 604**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-26 926 919	-4 764 583	160 167	-31 531 335
Årets resultat, kr	-4 764 583	4 764 583	-6 171 905	-6 171 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-31 691 502**	**0**	**-6 011 738**	**-37 703 240**
S:a eget kapital, kr	**90 024 269**	**0**	**-6 171 905**	**83 852 364**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 060 167 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-31 691 502
Årets resultat, kr	-6 171 905
Reservation till underhållsfond, kr	-6 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 060 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-37 703 240**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-37 703 240**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	74 638 819	69 526 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	272 052	463 911
Summa Rörelseintäkter		**74 910 871**	**69 990 612**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-51 243 815	-48 008 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 375 990	-2 203 958
Personalkostnader	Not 6	-1 112 258	-1 008 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 013 412	-10 525 643
Summa Rörelsekostnader		**-65 745 476**	**-61 745 976**
Rörelseresultat		**9 165 396**	**8 244 636**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	688 075	677 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-16 025 376	-13 686 284
Summa Finansiella poster		**-15 337 301**	**-13 009 219**
Resultat efter finansiella poster		**-6 171 905**	**-4 764 583**
Resultat före skatt		**-6 171 905**	**-4 764 583**
Årets resultat		**-6 171 905**	**-4 764 583**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	464 848 557	403 773 948
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	2 306 408	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	136 733 527	120 991 105
Summa Materiella anläggningstillgångar		**603 888 492**	**524 765 053**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 000	4 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**4 000**	**4 000**
Summa Anläggningstillgångar		**603 892 492**	**524 769 053**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		716 719	394 926
Aktuell skattefordran		0	18 032
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	69 230 501	22 893 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 648 423	2 651 925
Summa Kortfristiga fordringar		**72 595 643**	**25 958 626**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	830 079	810 116
Summa Kassa och bank		**830 079**	**810 116**
Summa Omsättningstillgångar		**73 425 722**	**26 768 742**
Summa Tillgångar		**677 318 214**	**551 537 795**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 041 400	19 041 400
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Fond för yttre underhåll		10 508 204	10 668 371
Summa Bundet eget kapital		**121 555 604**	**121 715 771**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-31 531 335	-26 926 919
Årets resultat		-6 171 905	-4 764 583
Summa Ansamlad förlust		**-37 703 240**	**-31 691 502**
Summa Eget kapital		**83 852 363**	**90 024 269**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	348 747 316	308 550 064
Summa Långfristiga skulder		**348 747 316**	**308 550 064**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	223 802 748	129 639 000
Leverantörsskulder		8 610 239	12 006 751
Skatteskulder		263 988	143 154
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	614 006	710 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	11 427 554	10 463 765
Summa Kortfristiga skulder		**244 718 535**	**152 963 462**
Summa Skulder		**593 465 851**	**461 513 526**
Summa Eget kapital och skulder		**677 318 214**	**551 537 795**

Dokument-ID 09222115557575282682 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, LB, JM

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 165 396	8 244 636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	11 013 412	10 525 643
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**11 013 412**	**10 525 643**
Erhållen ränta	688 075	977 065
Erlagd ränta	-16 553 462	-12 796 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 313 421**	**6 950 690**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-420 462	476 268
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 880 589	2 493 411
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-2 301 051**	**2 969 678**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 012 369**	**9 920 368**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-90 136 851	-91 601 768
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-90 136 851**	**-91 601 768**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	134 361 000	69 361 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**134 361 000**	**69 361 000**
Årets kassaflöde	**46 236 518**	**-12 320 399**
Likvida medel vid årets början	**23 642 974**	**35 963 373**
Likvida medel vid årets slut	**69 879 492**	**23 642 974**

Dokument-ID 092221155575752826 82 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, LB, JM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 883 782 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	66 150 597	61 191 653
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 021 486	2 633 474
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	425 958	427 917
	Hyror lokaler	509 339	455 375
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 115 661	4 499 295
	Hyror förbrukningsbaserad	75 142	0
	Hyror övrigt	570 872	544 519
	Övriga primära intäkter	322 429	294 161
	Summa Bruttoomsättning	**75 191 484**	**70 046 394**
	Hyresbortfall	-552 665	-519 693
	Summa	**-552 665**	**-519 693**
	Summa Nettoomsättning	**74 638 819**	**69 526 701**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	78 137	377 777
	Övriga sekundära intäkter	193 915	86 134
	Summa Övriga rörelseintäkter	**272 052**	**463 911**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-11 808 072	-10 511 301
	Snö och halk-bekämpning	-523 174	-1 221 747
	Reparationer	-4 809 210	-5 070 586
	Planerat underhåll	-7 060 167	-5 826 526
	Försäkringsskador	-982 493	-2 919 315
	El	-7 048 752	-6 122 134
	Uppvärmning	-6 161 402	-5 377 100
	Vatten	-6 958 581	-5 643 917
	Sophämtning	-2 181 857	-1 763 982
	Fastighetsförsäkring	-775 845	-741 102
	Kabel-TV och bredband	-774 344	-738 869
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 014 938	-1 856 560
	Övriga driftkostnader	-144 980	-214 941
	Summa Driftskostnader	**-51 243 815**	**-48 008 079**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-536 816	-533 576
	Administrationskostnader	-740 114	-753 096
	Extern revision	-87 500	-54 478
	Konsultkostnader	-48 856	-35 318
	Medlemsavgifter	-251 703	-339 385
	Föreningsverksamhet	-63 110	-221 733
	Övriga förvaltningskostnader	-647 893	-266 373
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 375 990**	**-2 203 958**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-28 650	-15 000
	Övriga arvoden	-825 793	-719 650
	Löner och övriga ersättningar	-20 290	-45 750
	Sociala avgifter	-237 525	-210 271
	Övriga personalkostnader	0	-17 625
	Summa Personalkostnader	**-1 112 258**	**-1 008 296**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	304 320	617 391
	Ränteintäkter placeringar	339 375	6 667
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	44 380	53 007
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**688 075**	**677 065**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-16 021 867	-13 681 630
	Övriga räntekostnader	-3 509	-4 654
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-16 025 376**	**-13 686 284**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	446 380 977	440 776 685
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 677 000	99 677 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	30 025 482	30 025 482
	Årets investeringar	72 048 929	5 604 293
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**648 132 388**	**576 083 459**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-172 309 511	-161 803 554
	Årets avskrivningar	-10 974 320	-10 505 957
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-183 283 831**	**-172 309 511**
	Utgående redovisat värde	**464 848 557**	**403 773 948**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	610 000 000	639 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 200 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	176 000 000	256 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 600 000	14 600 000
	Summa	**819 800 000**	**932 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	573 000 000	443 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**573 000 000**	**443 000 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 838 835	1 838 835
	Årets investeringar	2 345 500	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**4 184 335**	**1 838 835**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 838 835	-1 819 148
	Årets avskrivningar	-39 092	-19 686
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 877 927**	**-1 838 835**
	Utgående redovisat värde	**2 306 408**	**0**

Dokument-ID 092221155575752826 82 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, LB, JM

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	120 991 105	34 993 630
	Årets investeringar	87 791 351	85 997 475
	Omklassificering till byggnad	-72 048 929	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**136 733 527**	**120 991 105**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	69 049 413	22 832 858
	Övriga fordringar	181 088	60 885
	Summa Övriga fordringar	**69 230 501**	**22 893 743**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 648 423	2 651 925
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 648 423**	**2 651 925**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	830 079	810 116
	Summa Kassa och bank	**830 079**	**810 116**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,66%	2027-06-10	40 000 000	0
Nordea	2,6%	2026-02-04	60 000 000	0
Nordea	2,99%	2029-06-27	96 000 000	0
Nordea	2,77%	2027-12-15	68 000 000	0
Nordea	3,52%	2026-05-20	69 097 604	0
Nordea	4,16%	2026-04-21	17 897 000	5 639 000
Nordea	3,99%	2026-04-21	76 808 144	0
Nordea	4,0%	2027-02-17	35 000 000	0
Nordea	2,82%	2028-11-15	109 747 316	0
			572 550 064	**5 639 000**

Långfristig del	348 747 316
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	223 802 748
Kortfristig del	223 802 748
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 639 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 258 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,66%	2027-06-10	40 000 000	0
Nordea	2,6%	2026-02-04	60 000 000	0
Nordea	2,99%	2029-06-27	96 000 000	0
Nordea	2,77%	2027-12-15	68 000 000	0
Nordea	3,52%	2026-05-20	69 097 604	0
Nordea	4,16%	2026-04-21	17 897 000	5 639 000
Nordea	3,99%	2026-04-21	76 808 144	0
Nordea	4,0%	2027-02-17	35 000 000	0
Nordea	2,82%	2028-11-15	109 747 316	0
			572 550 064	**5 639 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	223 802 748
Kortfristig del	223 802 748

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	142 289	142 289
	Källskatt	1 800	0
	Inre fond	427 567	427 567
	Övriga kortfristiga skulder	42 350	140 935
	Summa Övriga skulder	**614 006**	**710 791**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	6 316 747	5 697 189
	Upplupna räntekostnader	1 447 316	1 975 402
	Övriga upplupna kostnader	3 663 491	2 791 175
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**11 427 554**	**10 463 765**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-13

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och avser Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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 misstag.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557575752895 Signerat LB, JM

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorns 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Björk
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575752895 Signerat LB, JM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575282682***

Mary Sahlin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:20:44

Jonas Nyberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 21:19:09

Rita Goldmayer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:36:47

Anneli Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:05:59

Andreas Tollefors Bristam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:45:02

Ibrahim Kan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 22:38:26

Mikael Jonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:51:23

Tesfaye Alemu
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:45:53

Isa Walther
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:18:28

Enes Kan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:54:17

Asir Dirmik
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:57:39

Lennart Björk
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:28:20

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:21:26

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge signerades av följande personer me HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575752895***

Lennart Björk
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:32:42

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:20:55

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.