

brf venus
Årsredovisning
2018



Vad är en bostadsrätt

En bostadsrätt utmärks med att det är bostadsrättsföreningen det vill säga samtliga medlemmar i den som äger fastigheterna. Du som bostadsrättsinnehavare köper således inte en äganderätt till din lägenhet, utan en nyttjanderätt för den. Med detta menas att du har rätten att förfoga över lägenheten inom de ramar som bostadsrättslagen och föreningens stadgar anger.

Så när du skall köpa en lägenhet i Brf Venus i Täby blir du efter godkänd ansökan medlem i föreningen vilket innebär att du tillsammans med övriga medlemmar har samma rättigheter och lika stort ansvar för föreningens välmående och fastigheternas skick.

Medverka och påverka

Att bo i en bostadsrätt ger dig en unik möjlighet att medverka och påverka ditt boende till det bättre via den rösträtt du har som medlem på stämman, samt att kunna bli förtroendevald till föreningens styrelse eller valberedning.

En lägenhet = en röst. Utnyttja den rättigheten, och respektera den skyldighet det också innebär.

Delägarskap

Enligt beslut i Brf Venus i Täby styrelse får minsta procentuella delägarskap i en bostadsrätt vara 10%.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr: 716000-1009

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31



ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse 2018

Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018.

Verksamheten

Föreningen består av 704 lägenheter fördelade på 264 st i hus A, Meteorvägen och 440 st i hus B, Kometvägen. Taxeringsvärdet för fastigheterna utgör 840 200 000 kr (840 200 000), varav markvärde 367 600 000 kr (367 600 000).

Styrelsen samt suppleanter

	Maj 2017 – maj 2018	Maj 2018- maj 2019
Ordförande	Magnus Tångring	Magnus Tångring
Vice Ordförande	Göte Nilsson	Göte Nilsson
Sekreterare	Carin Holmén	Hans Willebrand
Ledamot	Bertil Fredemo	Bertil Fredemo
Ledamot	Camilla Lindström	Camilla Lindström
Ledamot	Ghassem Hassanzadeh	Ghassem Hassanzadeh
Ledamot	Hans Willebrand	Mikael Koch
Ledamot	Mikael Koch	Sofia Parmström
Ledamot	Sofia Parmström	Erik Jacobsson
HSB ledamot	Hans Jansson	Hans Jansson
Suppleant	Erik Jacobsson	Magnus Deutgen
Suppleant	Robert Thunström	Anders Wahlberg

Föreningens firma har tecknats av:

Maj 2017 – maj 2018: Magnus Tångring, Göte Nilsson, Camilla Lindström och Bertil Fredemo, två i förening.

Maj 2018 – maj 2019: Magnus Tångring, Göte Nilsson, Camilla Lindström och Bertil Fredemo, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Jenny Kindvall, JA Revision KB. Suppleant för auktoriserad revisor har varit Anders Slättås, JA Revision KB. Ordinarie föreningsvald revisor har varit Patrik Eriksson med Gunnel Ahlstrand som revisorssuppleant.

Valberedning

Under perioden fram till ordinarie stämma 2019 har valberedningen bestått av Curt Ögren sammankallade, Carin Holmén och Robert Thunström.

Infomöte

Ett informationsmöte hölls i Grindtorpskyrkan hösten 2018 där budgeten för 2018 redovisades och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor.

Stämman röstade för andra gången gällande nya stadgar för HSB Brf Venus i Täby och ett beslut togs att godta dessa.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2018 hållit 12 protokollförda ordinarie sammanträden samt tre protokollförda budget- och avtalsmöten.

Våra fastigheter

Brf Venus består av två flerbostadshus, totalt 704 lägenheter fördelade på Meteorvägen med fyra våningar och 264 lägenheter och Kometvägen med 11 våningar och 440 lägenheter.

Byggnadernas totala boarea (BOA) är 57 851 kvm, lokalarea (LOA) är 2 734 kvm, den totala ytan är 60 585 kvm. Den totala garageytan är 3 004 kvm.

Grindtorpssalen, föreningens gemensamhetslokal, kan bokas för olika tillställningar av våra medlemmar eller utomstående. Max 50 personer får vistas i lokalen och det finns tillgång till projektor och musikanläggning.

Galaxen fritidscenter, föreningens fritidscenter, är mycket populärt med ett antal aktivitetsrum, som gym, boulebana, dartrum samt bastu med relax.

Förvaltningskontor

Vår förvaltare, Carl Robert Engeström, HSB Stockholm, finns tillgänglig i Brf Venus i Täbys lokaler på Kometvägen 1 under anslagen expeditionstid eller efter överenskommelse.

Sedan 2013 har Brf Venus i Täby anslutits till HSB Portalen (har bytt namn till Mitt HSB) som är en digital tjänst från HSB för underlättande av hanteringen av ekonomifrågor och ärenden, där kan även våra medlemmar gå in och få information om föreningen.

All information från styrelsemöten, möten i våra arbetsgrupper, besiktningssprotokoll med mera sparas i vårt elektroniska arkiv i det så kallade molnet (Dropbox). Originalhandlingar förvaras i föreningens arkiv.



Underhållsplan

Föreningen har under 2017 ändrat till att ha en 50-årig underhållsplan, detta för att långsiktigt kunna planera föreningens periodiska underhåll och de investeringar som krävs framåt. Underhållsplanen har också ändrats så att den tydligare följer fastigheternas ursprungsritningar och styrelsen kan därför på ett bättre sätt planera och budgetera för föreningens framtida underhåll.

Genomförda större projekt under de senaste åren	Kostnad
Renovering av garage, Meteorvägen 2-64	3 416 000
Byte av markbelysning	2 182 000
Byte av elarmaturer invändigt	1 731 000
Ombyggnation av ventilation i lokaler	1 262 000
Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteorvägen	923 000
Ventilbyte	892 000
Renovering garage på Kometvägen	3 100 000
Lagning av balkonger	5 800 000
Stamrenovering (genom relining)	47 000 000
Tilläggsisolering tak Meteorvägen	793 000
Byte av samtliga frånluftsfläktar till tryckstyrda fläktar	2 300 000
Anläggande av Galaxen fritidscenter	980 000
Ombyggnad av varmvattencirkulationen på Kometvägen	1 900 000
Installation av elektroniskt passersystem (RCO)	6 500 000
Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare	3 340 000
Byte av fönster	78 000 000
Byte av kallvattenledningar samt asbestsanering	2 705 000
Ombyggnad av undercentraler på sekundärsidan	5 650 000
Ombyggnad av undercentraler på primärsidan	3 082 000
Installation av nyckeltuber på samtliga lägenhetsdörrar	1 092 000
Upprustning av gården	2 400 000
Byte av entréer mot innergården på Meteorvägen	2 900 000

De mest omfattande åtgärderna under 2018	Kostnad
Brytskydd entréer	153 000
Brandskyddsöversyn	237 000
Underhåll av driftsutrymme	117 000
Nya maskiner i tvättstugor	130 000
Fortsatt arbete med ventilationsbyten	568 000
Nya ventilationsinstallationer i Galaxen och Grindtorpsalen	451 000
Fortsatt byte av LED-belysning i allmänna utrymmen	356 000
Markarbete inklusive nya gårdsbelysning	1 457 000
Garagerenovering	3 397 000
P-platserna: Installation av nya motorvärmare på Kometvägen, samt ny belysning	734 000
Renovering av skyddsrummen	2 793 000

Planerat underhåll 2019 - 2020

Nya balkonger
Modernisera informationstavlor i entréerna
Renovering och ommålning av entréer och våningsplan
Upprustning miljörum
Nya stamventiler
IMD el, individuell mätning och debitering till el
Elkonsolidering

Arbetsgrupper

Arbetsgruppernas möten protokollförs och går igenom på ordinarie styrelsemötena. Generellt så håller arbetsgrupperna ett protokollfört möte per månad, men kan utökas vid behov.

Bygg, miljö och lokalvård

Gruppen har till uppgift att bevaka och hålla i allt som rör om- och tillbyggnader samt reparationer i våra fastigheter, man ansvarar även för föreningens sophantering och lokalvård.

Genomförda projekt under 2018

Vi har bytt motorvärmare och breddat p-platserna på Kometvägen.

Slutfört byte av termostatventiler på Kometvägen.

Vi har även bytt till rörelsestyrd LED-belysning i garagen.

Renoverat skyddsrummen, nödutgångar och ventilation.

Upprustat Galaxen och även bytt ut gymmaskinerna.

Ekonomi- och finansgruppen

Gruppen kontrollerar att de övriga grupperna följer den fastställda budgeten samt övervakar löpande kostnader och analyserar avvikelser. Gruppen ansvarar även för samtliga avtal som tecknas i föreningens namn samt granskar och uppdaterar avtalen tillsammans med ansvarig arbetsgrupp vid behov.

Gruppen hanterar även föreningens lån enligt den finanspolicy som föreningen antagit. Den föreskriver bl.a. att inga spekulativa investeringar får ske med föreningens medel, men även att lånen ska spridas på olika löptider för att minska risken för plötsliga kostnadsökningar på grund av ett förändrat ränteläge.

Ekonomigruppen använder för närvarande en femårsanalys som ligger till grund för den budget som tas fram varje år och som även indikerar när avgiften bör höjas för att säkra ekonomin framåt i tiden. **Information om budget och årsavgifter för nästkommande år ges som vanligt på föreningens höstmöte.** Gruppen arbetar på att gå över till en analys som spänner 10 år fram i tiden för att bättre kunna planera den ekonomiska verksamheten och ta hänsyn till de nya nyckeltalen som tagits fram för bostadsrättsföreningar, som t ex årets sparande för framtida underhåll. Detta görs i samarbete med HSB Finans och analysavdelning.

Nästa planerade avgiftshöjning är år 2020 och förväntas bli 5%. Planen för avgifterna framgent är att de kommer att justeras med ett intervall om två år och öka med 5%. Detta kan komma att justeras både upp och ned beroende på föreningens löpande kostnader, planerat underhåll och omvärldsfaktorer.

I följande text kommenteras 2018 års resultat och balansräkning samt de viktigaste nyckeltalen.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Föreningens resultat uppgår till -969 tkr. I jämförelse med föregående år är det en förbättring med 4 077 tkr. Förändringen av resultatet förklaras under rubrikerna nedan.

Rörelseintäkter

Rörelseintäkterna uppgår till 38 817 tkr och jämfört med föregående år är det en minskning med ca 177 tkr. Detta beror främst på minskade försäkringsersättningar för vattenskador. Under 2017 reserverades, i samband med bokslutet, ca 230 tkr en uppskattad ersättning för vattenskador 2017 som skulle betalas ut under 2018. P.g.a. vattenskadorna året innan fick föreningen en högre självrisk för vattenskador, detta har gjort att försäkringsersättningen uteblivit och att små skador inte ersätts som tidigare.

Föreningen har under året just drabbats av flera relativt små vattenskador och för varje skada erhåller föreningen en lägre ersättning mot tidigare och i värsta fall uteblir den helt.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnaderna uppgår till 38 817 tkr jämfört med föregående år är det en minskning med 4 341 tkr. Vissa kostnader har ökat medan andra har minskat, men netto så blev kostnaden lägre för 2018.

De stora avvikelserna är:

Drift och löpande underhåll

- Fastighetsskötsel och lokalvård har ökat med ca 362 tkr. En stor del beror på ökade kostnader för snörenhållning. Under 2018 har föreningen även tecknat ett nytt avtal avseende skötsel och service av tvättstugor. Städskostnader är också högre, vilket beror på utökat avtal under andra halvan av 2017.
- Andra kostnader som har minskat är löpande underhåll av ventilation och värme. Anledningen till att värmekostnaden minskat för året beror på bytet av radiatorventilerna som genomfördes under 2017 och innebär en högre kostnad det året.
- Kostnaden för underhåll av hissarna har ökat med ca 213 tkr jämfört med året innan. Trenden är en ökning de senaste 3 åren (326 tkr, 401 tkr och 614 tkr). Hissarna är planerade att bytas under 2021, men kan komma att tidigare läggas om kostnaderna fortsätter att öka.
- Elkostnaden ökade med 245 tkr för året, det beror på en prisökning från elleverantören, förbrukningen under året har däremot minskat. Minskningen har dock inte minskat som planerat, en av anledningarna är att armaturer som inte slagits på tidigare nu tänds upp vid närvaro och står på en tid efteråt. Detta har reducerat den förväntade energibesparingen man haft med bytet till LED.
- Uppvärmningskostnader har ökat med 376 tkr. Bortsett från väder som påverkar kostnaden, så har värmeleverantören (PC-City) höjt avgifterna.
- Vatten och sophämtning visar endast små avvikelser mot 2017.
- Förvaltningsarvodet har ökat med ca 350 tkr mot föregående år. Det beror på utökat avtal samt indexhöjning mot 2017.

Övriga externa kostnader

Konsultkostnaderna är mycket högre jämfört med förra året. Det mesta avser utredningar avseende fasadrenovering, stambyte och renovering av yttertak.

Planerat underhåll

Planerat underhåll har minskat med 5 282 tkr mot 2017. Det är den största kostnaden som har påverkat resultatet till det bättre i år. De stora posterna i årets planerade underhåll är:

- Fortsatt arbete med garagerenovering som påbörjades 2017.
- Markarbete inklusive byte av stolpbelysning.
- Nya motorvärmare och belysningsarmaturer på en del parkeringsplatser.
- Fortsatt arbete med byte till ledbelysning i allmänna utrymmen.
- Ny ventilation i vissa lokaler.
- Fortsatt arbete med systematiskt brandskydd (SBA).

Personalkostnader och arvoden

Arvode och löner uppgår totalt till 1 355 tkr, en ökning med ca 300 tkr mot året innan. Den största ökningen är för styrelsearvoden. Det beror på en ökning av antal möten som arbetsgrupperna haft under året för de projekt som just nu drivs inom styrelsen. Även den justering av arvoden som genomfördes vid stämman i maj 2018 påverkar detta resultat.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar är oförändrade eftersom pågående investering inte är avslutade t.ex. renovering av skyddsrummen.

Finansiella poster

Föreningens lån uppgår till 107 875 000 miljoner per sista december 2018. Under året har föreningen amorterat 1 miljon kronor.

Räntekostnaderna ökade något med ca 19 tkr p.g.a. förändringar i räntesatsen.

Ränteintäkter minskade eftersom de bundna placeringar föreningen har haft, som ger bättre ränta, avslutades då pengarna behövdes till underhåll och investeringar.

Balansräkning

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen.

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 142 663 tkr. I anläggningstillgångarna ligger byggnader, mark och pågående nyanläggningar/investeringar.

I de pågående nyanläggningarna ligger följande projekt:

- Skyddsrumrenovering med ca 2,8 mkr
- Konsultkostnader för balkongrenovering ca 551 tkr
- Trapphusrenovering ca 403 tkr

Omsättningstillgångar

I omsättningstillgångarna finns föreningens avgifts-, och hyres och andra kundfordringar, bankkonton och förutbetalda kostnader.

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Föreningens eget kapital uppgår till 33 420 tkr, det egna kapitalet består av insatser, yttre underhållsfond, balanserat resultat och årets resultat. Förändringen av eget kapital påverkas av årets resultat. Ett negativt resultat innebär att det egna kapitalet minskar.

Kassaflöde

Föreningens kassaflöde visar alla in- och utbetalningar under bokslutsåret.

Kassaflödesanalysen är viktig för att ta reda på om föreningen klarar den löpande driften.

I bokslutet för 2018 visar föreningen ett negativt kassaflöde med -5 403 tkr och utgående likvida medel är 5 486 tkr. Föreningen har under året minskat sina likvida medel till följd av de fortsatta höga kostnaderna för planerade underhåll och de pågående investeringarna. Dessa har finansierats utan att nya lån behöver tas upp, eftersom föreningen har haft stora besparingar från tidigare år.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi fortsatt bra vilken framgår i nedanstående nyckeltal. Det gäller dock året som har gått men säger inget om framtiden. För att veta åt vilket håll föreningens ekonomi är på väg krävs långsiktiga prognoser som påverkas av många faktorer t.ex. fastighetens planerade underhållsbehov, löpande driftskostnader, ränteutveckling med mera.

Sparande och nyckeltal

Hur god ekonomi har föreningen? Vad säger föreningens nyckeltal? I resultaträkningen kan det vara svårt att utläsa hur det går för föreningen, vilka siffror ska man fokusera på och vad säger dessa? I nedan kapitel tittar vi närmare på föreningens sparande, räntekänslighet och belåning per kvadratmeter.

Sparande till framtida underhåll



Genom att ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och jämförelsestörande poster får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjligheter till framtida underhåll och investeringar. Räknar man sparandet per kvadratmeter får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således kan vara till hjälp för att ta reda på hur föreningen mår.

Räntekänslighet

2

Föreningens räntekänslighet*

Långfristiga lån

107 875 000

/

Årsavgifter BR

35 133 588

=

Föreningens räntekänslighet

3

* Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva höja sina intäkter med denna faktor. Exempelvis om räntan höjs med 1% och man har en räntekänslighet på 7 behöver man höja intäkterna med 7% under förutsättning att allt annat är likvärdigt.

Om räntan stiger en procentenhet

Bra eller mindre bra?

< 5 = Bra

5-10 = Normalt

> 15 = Undermåligt

Belåning per kvadratmeter av total yta

3

Långfristiga lån per kvadratmeter total yta

Långfristiga lån/yta
107 875 000 / 60 585

=

1 781

Har föreningen ett högt nyckeltal för belåning/kvm kan det bero på att man har lånefinansierat en större investering.

Ett lågt nyckeltal kan innebära att det finns utrymme för att lånefinansiera kommande underhåll och investeringar.

Bra eller mindre bra?

Låg belåning

<3 000 kr/kvm

Låg till måttlig belåning

3 000 - 6 000 kr/kvm

Måttlig till hög belåning

6 000 - 9 000 kr/kvm

Hög belåning

> 9 000 kr/kvm

Information- & IT gruppen

Gruppen producerar och ansvarar för information från Brf Venus i Täby styrelse till föreningens medlemmar. Gruppen ansvarar även för att tillräckligt snabbt och stabilt bredband finns att tillgå samt TV-utbud till föreningens 704 lägenheter.

Under 2018 har gruppen beslutat att ge Venusbladet en ansiktslyftning. Även de aviseringar och anslag som sätts upp i trapphusen har fått ett litet annorlunda utseende med bland annat ett nytt typsnitt och logo. Gruppen har under året även tagit fram ett informationsblad, både på svenska och engelska, till nyinflyttade som förhoppningsvis ska hjälpa dem att känna sig välkomna i Brf Venus.

Under året har gruppen också gått igenom föreningens hemsida och uppdaterat den så att informationen där är korrekt och förhoppningsvis är det nu enklare att hitta sökt information där.

Gruppen har även varit i kontakt med Comhem gälland en app som ska underlätta för styrelsen att ge de boende en mer riktad information men som framöver även kan användas av de boende för att kommunicera med varandra.

Säkerhetsgruppen

I gruppens uppgift ingår bland annat Grannsamverkan och samarbete med polisen för att skapa en trygg boendemiljö genom bl.a. trappvärdar.

Vi har försökt tillsätta trappvärdar i alla trappuppgångar men tyvärr så har vi inte fått tag på tillräckligt många – men vi fortsätter detta arbete.

Securitas går ronder i våra fastigheter på nätterna ett par gånger i veckan och håller koll på att portarna hålls stängda och ser till att inga obehöriga har gett sig tillträde till våra hus.

Brandsäkerhet

Vi har under året haft en brandöversyn av våra fastigheter – detta görs varje år för att säkerställa brandsäkerheten. Bl.a. besiktigas rökluckor i trapphusen, brandsläckningsutrustning, utrymningsskyltar, att brandklassade dörrar håller tätt.

Trädgård och mark

Under året har vi låtit sätta upp vindskydd, framförallt vid grillplatserna men även på andra ställen, för att få en mindre blåsig miljö.

Många av de skyltar som funnits på gården och som var monterade på de lyktstolpar som byttes i samband med att nya kablar grävdes ner för en tid sedan har ersatts med nya skyltar då många av de gamla skyltarna hade sett bättre dagar.

Ny mindre marksten har lagts som ersättning för de stora betongplattorna på några av förbindelsegångarna mellan de två husen. De stora plattorna hade genom åren blivit svåra att gå på eftersom rötter från träden här och var gjorde att de inte låg jämnt utan utgjorde en snubbelrisk.

Mot bakgrund av den varma och soliga sommaren förra året fick växtligheten på gården en ganska tuff tid. HSB Mark gjorde vad de kunde med det bevattningsförbud som stundom gällde och när hösten och regnet till slut kom visade det sig att det mesta av växtligheten lyckligtvis hade överlevt.

HSB Mark har även fortsatt att sköta gården enligt den långsiktiga plan som fastlades för länge sedan tillsammans med arborister och trädgårdsarkitekter.

PC City Samfällighetsförening

Panncentralen är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna HSB Bostadsrättsförening City i Täby, HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby och HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby, nedan kallade City, Jupiter och Venus. Enligt anläggningsbeslutet 2006-10-31, består Tibble ga:1, utöver de ingående fastigheterna Härden 1 och Tibble 10:23, av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledning, köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp.

Panncentralen på Grindtorpsvägen 2, PC City, producerar främst värme till de tre bostadsrättsföreningarna City, Jupiter och Venus, totalt 2 448 lägenheter samt föreningarnas tillhörande lokaler. Dessutom förser Näsbydalskolan och Nytorps förskola med värme. Samarbetet med Stockholm Exergi och panncentralens utbyggnad innebär att PC City försörjer stor del av Täby med värme. Februari 2018 namnändrade AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad till Stockholm Exergi AB.

Föreningens ekonomi

Rättvisande översikt över utvecklingen. (Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	38 875	39 052	37 353	36 797	36 981
Rörelseresultat	58	-4 060	2 243	2 533	3 147
Årets resultat	-969	-5 046	696	633	1 236
Balansomslutning	149 079	154 693	155 728	154 380	145 492
Fond för yttre underhåll	8 396	22 441	23 874	17 664	25 741

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under- hålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 442 495	0	22 441 305	11 551 116	-5 046 143
Reservering till fond 2018			3 116 000	-3 116 000	
lanspråktagande av fond 2018			-7 598 538	7 598 538	
Reservering till fond 2017			3 272 000	-3 272 000	
lanspråktagande av fond 2017			-12 834 894	12 834 894	
Balanserat i ny räkning				-5 046 143	5 046 143
Årets resultat					-968 683
Belopp vid årets slut	5 442 495	0	8 395 873	20 550 405	-968 683

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	16 067 867
Årets resultat	- 968 683
Reservering till underhållsfond	- 3 116 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>7 598 538</u>
Summa till stämmans förfogande	19 581 722

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	19 581 722
-------------------------	-------------------

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

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	38 875 052	39 052 445
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-24 406 255	-24 256 170
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 795 898	-1 306 034
Planerat underhåll		-7 598 538	-12 834 894
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 355 486	-1 054 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 660 759</u>	<u>-3 660 861</u>
Summa rörelsekostnader		-38 816 936	-43 112 120
Rörelseresultat		58 115	-4 059 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 544	31 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 037 342</u>	<u>-1 018 024</u>
Summa finansiella poster		-1 026 798	-986 468
Årets resultat		-968 683	-5 046 143



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	138 915 202	142 575 961
Pågående nyanläggningar	Not 8	3 747 749	186 240
		<u>142 662 951</u>	<u>142 762 201</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 663 451</u>	<u>142 762 701</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		151 970	52 879
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 444 434	4 871 165
Placeringskonto HSB Stockholm		101	101
Övriga fordringar	Not 10	52 368	6 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	725 898	982 272
		<u>6 374 770</u>	<u>5 912 890</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	41 247	17 357
Summa omsättningstillgångar		<u>6 416 018</u>	<u>11 930 248</u>
Summa tillgångar		<u>149 079 469</u>	<u>154 692 949</u>

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 442 495	5 442 495
Yttre underhållsfond		8 395 873	22 441 305
		<u>13 838 368</u>	<u>27 883 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 550 405	11 551 116
Årets resultat		-968 683	-5 046 143
		<u>19 581 722</u>	<u>6 504 973</u>
Summa eget kapital		<u>33 420 090</u>	<u>34 388 772</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	106 875 000	107 875 000
		<u>106 875 000</u>	<u>107 875 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		1 906 415	5 212 485
Skatteskulder		87 390	70 861
Fond för inre underhåll		407 153	476 076
Övriga skulder	Not 16	137 418	251 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 246 002	5 417 779
		<u>8 784 379</u>	<u>12 429 176</u>
Summa skulder		<u>115 659 379</u>	<u>120 304 176</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>149 079 469</u>	<u>154 692 949</u>



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-968 683	-5 046 143
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 660 759	3 660 861
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 692 076	-1 385 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	111 389	50 194
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 644 797	4 136 101
Kassaflöde från löpande verksamhet	-841 332	2 801 013
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 561 509	-126 240
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 561 509	-126 240
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-125 000
Årets kassaflöde	-5 402 841	2 549 773
Likvida medel vid årets början	10 888 623	8 338 850
Likvida medel vid årets slut	5 485 782	10 888 623

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

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 15 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 1,68 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	35 133 588	35 133 588
Årsavgifter el	1 215	1 800
Hyror	3 705 904	3 397 345
Övriga intäkter	276 683	657 485
Bruttoomsättning	39 117 390	39 190 218
Avgifts- och hyresbortfall	-242 262	-137 773
Hyresförluster	-76	0
	38 875 052	39 052 445
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 566 522	3 204 064
Reparationer	3 801 480	4 924 988
El	1 630 689	1 385 621
Uppvärmning	6 587 598	6 211 401
Vatten	1 506 749	1 520 219
Sophämtning	1 279 392	1 282 239
Fastighetsförsäkring	783 155	770 581
Kabel-TV och bredband	1 144 414	1 216 902
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 083 249	1 067 760
Förvaltningsarvoden	2 840 524	2 490 354
Övriga driftkostnader	182 483	182 041
	24 406 255	24 256 170
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	199 066	196 879
Hyror och arrenden	194 163	152 193
Förbrukningsinventarier och varuinköp	380 447	333 845
Administrationskostnader	447 689	378 012
Extern revision	45 000	44 000
Konsultkostnader	349 934	21 505
Medlemsavgifter	179 600	179 600
	1 795 898	1 306 034
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	788 421	569 358
Revisionsarvode	11 529	10 124
Övriga arvoden	92 855	97 513
Lön anställd	127 650	135 150
Sociala avgifter	284 301	232 865
Övriga personalkostnader	50 730	9 151
	1 355 486	1 054 161
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 217	2 050
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	101
Ränteintäkter skattekonto	0	12
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 833	26 737
Övriga ränteintäkter	1 494	2 656
	10 544	31 556
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 029 648	1 011 435
Övriga räntekostnader	7 694	6 589
	1 037 342	1 018 024

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	217 374 074	217 374 074
Anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 072 674	224 072 674
Ingående avskrivningar	-81 496 713	-77 835 852
Årets avskrivningar	-3 660 759	-3 660 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 157 472	-81 496 713
Utgående bokfört värde	138 915 202	142 575 961
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	465 000 000	465 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	361 000 000	361 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	6 600 000
Summa taxeringsvärde	840 200 000	840 200 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	186 240	60 000
Årets investeringar	3 561 509	126 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 747 749	186 240
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	39 408	0
Övriga fordringar	12 960	6 473
	52 368	6 473
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	725 898	749 688
Upplupna intäkter	0	232 584
	725 898	982 272
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	6 000 000
	0	6 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	37 871	13 981
Nordea plusgiro	3 377	3 377
	41 247	17 357

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Noter 2018-12-31 2017-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978865238	1,91%	2019-10-16	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788677541	0,67%	2019-03-27	17 375 000	500 000
Nordea Hypotek	39788765599	0,85%	2020-04-15	18 000 000	0
Nordea Hypotek	39788821405	0,66%	2019-03-28	17 000 000	0
Nordea Hypotek	39788858724	0,24%	2019-02-02	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788871550	0,43%	2019-03-11	17 500 000	500 000
				107 875 000	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 106 875 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 102 875 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 122 267 300 122 267 300

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 000 000 1 000 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	15 000	15 000
Källskatt	120 918	165 023
Övriga kortfristiga skulder	1 500	71 952
	137 418	251 975

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	114 761	166 776
Förutbetalda hyror och avgifter	2 990 105	2 956 452
Övriga upplupna kostnader	2 141 136	2 294 551
	5 246 002	5 417 779

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 19 Eventualförpliktelser

Proprieborgen för Panncentralen Citys Räkning gentemot AB Fortum Värme sammägd med Stockholms Stad 22 000 000 22 000 000

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-04-25

Bertil Fredemo
Camilla Lindström
Carl-Mikael Koch
Erik Jacobsson
Ghassem Hassanzadeh
Göte Nilsson
Hans Jansson
Hans Willebrand
Magnus Tångring
Sofia Parmström

Vår revisionsberättelse har 2019-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Patrik Eriksson
Av föreningen vald revisor
Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Täby

Org.nr 716000-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Täby för räkenskapsåret 2018. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 3-23.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av diagram på sidan 27 (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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

Jag har att utföra revisionen enligt Internationa Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 våra uttalanden. Risker 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 föreningsvalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Venus i Täby för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisorns 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.

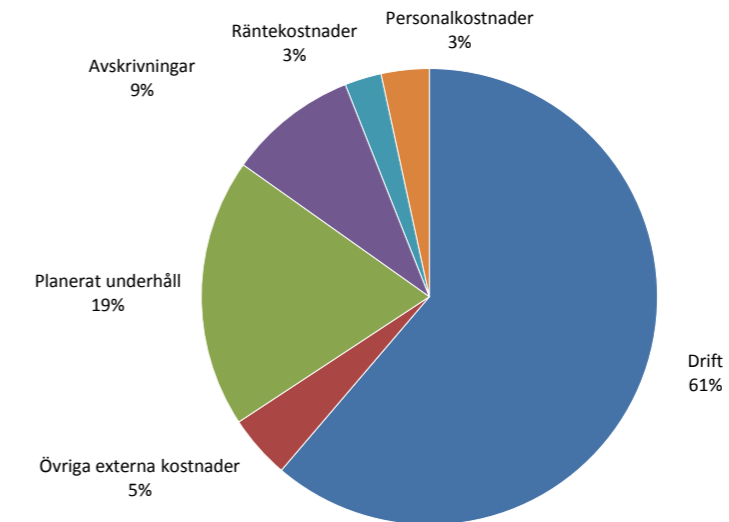
Stockholm den 25 april 2019



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Patrik Eriksson
föreningsvald revisor

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**