

Brf Venus

Årsredovisning

2017





Vad är en bostadsrätt

Många, som köper en bostadsrätt, tror att de äger den. Det kan vara lätt att tro det, med tanke på priset man får betala. Men det är faktiskt så att bostadsrättsföreningen äger alla lägenheter.

Du har betalat för nyttjanderätten, vilket innebär att du får förfoga över lägenheten inom de ramar som bostadsrättslagen och föreningens stadgar ger.

Så när du skall köpa en lägenhet i Brf Venus blir du efter ansökan medlem i föreningen, vilket innebär, att du tillsammans med övriga medlemmar äger och förvaltar hela den gemensamma fastigheten.



Medverka och påverka

Att bo i bostadsrätt ger dig en unik möjlighet att medverka och påverka föreningens ekonomi och åtgärder för att göra det trevligare runt om oss.

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

Om du som bostadsrättshavare inte följer lagar, regler och bestämmelser kan du förverka rätten till din lägenhet och tvingas sälja den på exekutiv auktion och flytta.

Du kan alltså bli av med din lägenhet!

Det gäller också om du hyr ut din lägenhet i andra hand och din hyresgäst inte sköter sig.

Delägarskap

Enligt beslut i Brf Venus 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

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 18 maj 2017

Verksamheten

Föreningen består av 704 bostadsrätter 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 2016 – maj 2017	Maj 2017 – maj 2018
Ordförande	Tommy van Ginhoven	Magnus Tångring
Vice Ordförande	Magnus Tångring	Göte Nilsson
Sekreterare	Camilla Lindström	Carin Holmén
Ledamot	Bertil Fredemo	Bertil Fredemo
Ledamot	Carin Holmén	Camilla Lindström
Ledamot	Ghassem Hassanzadeh	Ghassem Hassanzadeh
Ledamot	Kaj Eriksson	Hans Willebrand
Ledamot	Mats Lövgren	Mikael Koch
Ledamot	Göte Nilsson	Sofia Parmström
HSB ledamot	Berit Kjellser	Hans Jansson
Suppleant	Hans Willebrand	Erik Jacobsson
Suppleant	Mikael Koch	Robert Thunström

Föreningens firma har tecknats av:

Maj 2016 – maj 2017: Magnus Tångring, Göte Nilsson, Camilla Lindström och Tommy van Ginhoven, två i förening.

Maj 2017 – maj 2018: 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 Patrik Ericsson med Gunnel Ahlstrand som revisorssuppleant

Valberedning

Under perioden fram till ordinarie stämma 2018 har valberedningen bestått av Curt Ögren, sammankallande, Kerstin Lundin och Mats Lövgren.

Informationsmöte

Ett informationsmöte hölls i Grindtorpskyrkan hösten 2017 där budgeten för 2018 redovisades och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor. Räddningstjänsten var på besök och besvarade medlemmarnas frågor om brandsäkerhet.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2017 hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden samt 3 protokollförda budget- och avtalsmöten.

Våra fastigheter

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Brf Venus består av två flerbostadshus, totalt 704 lägenheter fördelade på Meteorvägen med 4 våningar och 264 lägenheter och Kometvägen med 11 våningar och 440 lägenheter. Byggnadernas totala boarea (BOA) är 57 851 kvm samt lokalarea (LOA) är 4 031 kvm, den totala ytan är 61 882 kvm.

Grindtorpssalen 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 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 lokaler på Kometvägen 1 under anslagen expeditionstid eller efter överenskommelse.

Sedan 2013 har Brf Venus anslutits till HSB Portalen, som är en digital tjänst från HSB för underlättande av hanteringen av ekonomifrågor och ärenden. I Portalen kan även våra medlemmar gå in och få information om vår förening.

All information från styrelsemöten, möten i våra arbetsgrupper, besiktningsprotokoll m.m. sparas i vårt elektroniska arkiv i det så kallade molnet (Dropbox).

Samtliga signerade originalhandlingar (avtal etc.) förvaras inlåsta i vårt arkiv på Kometvägen 1 och kopior finns i Dropbox.

Drift

Fastighetsskötsel, markskötsel och förvaltning sköts av HSB Stockholm och lokalvården av Förenade Service.

Några nyckeltal

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter					
Lägenhetsstorlek	2 rok v	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
	33	202	271	187	11

Våra boende					
År	2017	2016	2015	2014	2013
Antal boende	1.229	1.239	1.217	1.234	1.199

Åldersfördelning 31/12 2017					
0-9	10-19	20-39	40-59	60-79	80-130
94	74	370	268	314	109

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² boyta	607	578	578	578	531
Lån/m ² boyta	1 882	1884	1879	1428	863
Värmekostnad/m ²	101	102	103	117	151
Elkostnad/m ²	22	21	19	20	27
Vattenkostnad/m ²	25	25	26	17	19

Årsavgiften/m² boyta är för 2017 i genomsnitt 607 kr och avgiften varierar med storleken på lägenheten, på vilken våning lägenheten ligger och om det finns hiss.



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 framgent. Underhållsplanen har också ändrats så att den tydligare följer fastigheternas ursprungsrutningar och styrelsen kan därför på ett bättre sätt planera och budgetera för föreningens framtida underhåll.

Genomförda större projekt under de senaste åren	Kostnad
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 tilltryckstyrda 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
Renovering av Trädgård och Mark	2 400 000
Byte av entréer mot innergården på Meteorvägen	2 900 000

De mest omfattande åtgärderna under 2017	Kostnad
Renovering av pingisrum, boulerum och gym	405 000
Troax-burar, fortsättning från tidigare år	680 000
Brandskydd	266 000
Ventilbyte, fortsättning från tidigare år	892 000
Ombyggnation av ventilation i lokaler	1 262 000
Byte av el armaturer invändigt, fortsättning från tidigare år	1 731 000
Renovering av taket	319 000
Byte av mark belysning	2 182 000
Renovering av Garage	3 416 000
Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteorvägen	923 000

Planerat underhåll 2018 - 2019
Renovering av skyddsrum
Breddning p-platser och nya motorvärmare på Kometvägen
Renovering av Balkonger
Renovering entréer & våningsplan
Radiatorventiler resterande Kometvägen
Fasadrenovering
Ny träningsutrustning Galaxen
Pilotinstallation av solceller

Arbetsgrupper

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

Bygg, miljö och lokalvård

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

Genomförda projekt under 2017

Under 2017 började vi renovera garagen på Meteorvägen, detta blev klart i mitten av mars 2018. Därmed är alla garage både på Kometvägen och också Meteorvägen nyrenoverade med ny rörelsestyrd belysning. Kometvägen kommer att få ny belysning under våren 2018.



Samtliga armaturer på innergården har fått nya stolpar, kablage och nya armaturer med led.

Nu har vi bytt all källarbelysning till rörelsestyrda led-armaturer.

Ny ventilation har installerats i Galaxen, Grindtorpsalen och i företagsgången.

Under året har p-platzerna breddats och nya motorvärmare har installerats på Meteorvägen, projektet fortsätter på Kometvägen under 2018.

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 vid behov.

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi, även om 2017 års resultat är negativt så var kassaflödet för året positivt. De likvida medel föreningen förfogar över har alltså ökat efter att året är slut. Gruppens uppföljning av de likvida medlen fortsätter enligt bestämd rutin och föreningen har under hela året haft en stark likviditet och god betalningsförmåga.

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.

Föreningens fortsatta låga belåningsgrad har under året också resulterat i fortsatt mycket bra räntor, vi har nu fyra lån som ligger under 1% vilket får anses mycket bra. Under 2018 kommer amorteringarna successivt att kopplas till den komponentavskrivning som görs enligt K3 regelverket. På så sätt säkerställer vi att de belånade investeringarna är amorterade vid den tekniska livslängdens slut.

Ekonomigruppen använder sig av en flerårsanalys 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. Nästa planerade avgiftshöjning är år 2020 och ökas då med 5%.

Information- & IT gruppen

Gruppens uppgift är att producera och ansvara för spridning av information från Brf Venus styrelse och förvaltare till föreningens mer än 900 medlemmar i våra 704 bostadsrätter.

Vi informerar bland annat genom Venusbladet som kommer ut 4 ggr om året. Vi har under året förnyat formatet på Venusbladet en aning.

Hemsidan blir en allt viktigare källa till information – där har vi också ökat uppdateringsfrekvensen och antalet nyheter. Arbetet med att ytterligare digitalisera och ta fram nya och fler kanaler för att förbättra informationen till våra medlemmar kommer självklart fortsätta.

Bredband och TV-avtal hanteras också inom denna grupp. Vi har under året sett över vårt TV utbud och kom då fram till att en uppgradering till digitala kanaler i nuläget inte är ekonomiskt försvarbart – vi har därför valt att ligga kvar med det analoga basutbudet – men kommer givetvis följa utvecklingen på området.

Gruppen ansvarar även för uthyrning av lokaler och förråd till våra medlemmar och har även till uppgift att med ny teknik framtidssäkra våra fastigheter och faciliteter för våra medlemmar.

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 hade besök av räddningstjänsten på informationsmötet i Grindtorpskyrkan i november. Där våra medlemmar kunde få svar på sina frågor kring brandsäkerhet i allmänhet och om Grindtorp i synnerhet.

Vi har som vanligt 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



Mockfjärds har med hjälp av HSB-mark iordningsställt utomhusboulebanorna. Föreningen har därefter kompletterat med nya bänkar, bord, växter och belysning.

Vi har även utökat antalet grillplatser på gården till att idag omfatta 3 stycken, väl utspridda på gården, för att ge närhet för samtliga medlemmar att kunna gå ut och grilla.

Den gamla slitna pergolan vid Meteorvägen 18 har fått en ansiktslyftning med nya stolpar, nya växter, bänkar med bord för kaffekopp och ny

belysning. Vi hoppas att denna ska uppskattas av våra medlemmar som vill sitta lite i skuggan och lyssna på fågelkvitter eller läsa en bok.



Träd och buskar beskärs löpande enligt den långsiktiga trädvårdsplan som föreningen har. Vi har å ena sidan många i vår förening som vill att vi tar bort och/eller beskär träd kraftigt och vi har å andra sidan många medlemmar som inte vill att vi rör våra träd alls. Vi har tagit hjälp av HSB mark och arborister för att se till att vi inte gör mer skada än nödvändigt när vi tar bort och/eller beskär våra träd.

HSB mark har gjort en hel del nyplanteringar i syfte att sedan kunna ta bort träd i dess närhet, träd som idag inte växer på ett bra ställe eller som inte är friskt.

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, fjärrvärmeledningar, 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 försörjs 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.



Ovanstående flygbild visar Grindtorp och Täby Centrum år 2012. (Foto Hagen Hopp)

Föreningens ekonomi

Rättvisande översikt över utvecklingen

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	39 052	37 353	36 797	36 981	34 985
Rörelseresultat	-4 060	2 243	2 533	3 147	-4 799
Årets resultat	-5 046	696	633	1 236	-6 890
Balansomslutning	154 693	155 728	154 380	145 492	96 308
Fond för yttre underhåll	22 441	23 874	17 664	25 741	35 603

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 442 495	0	23 874 497	9 421 458	696 465
Reservering till fond enl. resultatdisposition 2016			6 000 000	-6 000 000	
I anspråkstagande av fond 2016			-7 433 192	7 433 192	
Föregående års resultat				696 465	- 696 465
Årets resultat					-5 046 143
Belopp vid årets slut	5 442 495	0	22 441 305	11 551 116	- 5 046 143

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	11 551 116
Årets resultat	<u>-5 046 143</u>
	6 504 973

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-3 272 000
I anspråkstagande av underhållsfond	12 834 894
Balanseras i ny räkning	<u>16 067 867</u>

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



Foto: Leena Reyes Sundström



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	39 052 445	37 352 865
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-24 256 170	-21 905 115
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 306 034	-1 158 736
Planerat underhåll		-12 834 894	-7 433 192
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 054 161	-951 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 660 861	-3 660 861
Summa rörelsekostnader		<u>-43 112 120</u>	<u>-35 109 467</u>
Rörelseresultat		-4 059 675	2 243 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	31 556	17 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 018 024</u>	<u>-1 564 005</u>
Summa finansiella poster		<u>-986 468</u>	<u>-1 546 933</u>
Årets resultat		-5 046 143	696 465



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Balansräkning

2017-12-31**2016-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 142 575 961 146 236 822

Pågående nyanläggningar

Not 8 186 240 60 000142 762 201 146 296 822

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

142 762 701 146 297 322

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

52 879 20 059

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 871 165 4 481 996

Placeringskonto HSB Stockholm

101 503 331

Övriga fordringar

Not 10 6 473 76 608

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 982 272 995 1515 912 890 6 077 145

Kortfristiga placeringar

Not 12 6 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 13 17 357 353 523

Summa omsättningstillgångar

11 930 248 9 430 669

Summa tillgångar

154 692 949 155 727 991



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Balansräkning

2017-12-31**2016-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

5 442 495

5 442 495

Yttre underhållsfond

22 441 305

23 874 497

27 883 80029 316 992*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 551 116

9 421 458

Årets resultat

-5 046 143

696 465

6 504 97310 117 924

Summa eget kapital

34 388 77239 434 915**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

107 875 000109 000 000

107 875 000

109 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 000 000

0

Leverantörsskulder

5 212 485

1 741 454

Skatteskulder

70 861

0

Fond för inre underhåll

476 076

607 048

Övriga skulder

Not 17

251 975

44 345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

5 417 7794 900 228

12 429 176

7 293 075

Summa skulder

120 304 176

116 293 075

Summa eget kapital och skulder**154 692 949****155 727 991**



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 046 143	696 465
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 660 861	3 660 861
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 385 282</u>	<u>4 357 326</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 194	-4 015
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>4 136 101</u>	<u>374 095</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 801 013</u>	<u>4 727 407</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-126 240</u>	<u>-570 742</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-126 240</u>	<u>-570 742</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-125 000</u>	<u>277 106</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-125 000</u>	<u>277 106</u>
Årets kassaflöde	2 549 773	4 433 771
Likvida medel vid årets början	8 338 850	3 905 079
Likvida medel vid årets slut	10 888 623	8 338 850

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.

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 stämman.

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 1 315 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	35 133 588	33 432 312
Årsavgifter el	1 800	1 800
Hyror	3 397 345	3 244 610
Övriga intäkter	657 485	719 230
Bruttoomsättning	<u>39 190 218</u>	<u>37 397 952</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-137 773	-43 213
Hyresförluster	0	-1 874
	39 052 445	37 352 865
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 204 064	2 926 508
Reparationer	4 924 988	2 870 912
El	1 385 621	1 302 285
Uppvärmning	6 211 401	6 296 644
Vatten	1 520 219	1 561 600
Sophämtning	1 282 239	1 236 903
Fastighetsförsäkring	770 581	805 169
Kabel-TV och bredband	1 216 902	1 467 951
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 067 760	1 034 672
Förvaltningsarvoden	2 490 354	2 239 711
Övriga driftkostnader	182 041	162 760
	<u>24 256 170</u>	<u>21 905 115</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	196 879	158 147
Hyror och arrenden	152 193	167 884
Förbrukningsinventarier och varuinköp	333 845	270 824
Administrationskostnader	378 012	331 055
Extern revision	44 000	42 000
Konsultkostnader	21 505	17 226
Medlemsavgifter	179 600	171 600
	<u>1 306 034</u>	<u>1 158 736</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	569 358	566 765
Revisionsarvode	10 124	10 068
Övriga arvoden	97 513	38 905
Löner och övriga ersättningar	135 150	121 050
Sociala avgifter	232 865	197 643
Övriga personalkostnader	9 151	17 132
	<u>1 054 161</u>	<u>951 563</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 050	1 384
Ränteintäkter HSB placeringskonto	101	741
Ränteintäkter skattekonto	12	1 134
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 737	7 472
Övriga ränteintäkter	2 656	6 341
	<u>31 556</u>	<u>17 072</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 011 435	1 536 742
Övriga räntekostnader	6 589	27 263
	<u>1 018 024</u>	<u>1 564 005</u>



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	217 374 074	139 048 393
Anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
Årets investeringar	0	78 325 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 072 674	224 072 674
Ingående avskrivningar	-77 835 852	-74 174 991
Årets avskrivningar	-3 660 861	-3 660 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 496 713	-77 835 852
Utgående bokfört värde	142 575 961	146 236 822
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	60 000	77 814 939
Årets investeringar	126 240	-77 754 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 240	60 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	26 807
Skattefordran	0	43 779
Övriga fordringar	6 473	6 022
	6 473	76 608
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	749 688	993 929
Upplupna intäkter	232 584	1 222
	982 272	995 151
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	3 000 000
	6 000 000	3 000 000



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Noter 2017-12-31 2016-12-31

Not 13 Kassa och bank

Nordea	13 981	246 257
Nordea plusgiro	3 377	107 267
	17 357	353 523

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 442 495	0	23 874 497	9 421 458	696 465
Resultatdisposition			-1 433 192	2 129 657	-696 465
Årets resultat					-5 046 143
Belopp vid årets slut	5 442 495	0	22 441 305	11 551 116	-5 046 143

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788655211	1,65%	2018-10-17	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788655238	1,91%	2019-10-16	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788677541	0,27%	2018-03-20	17 875 000	500 000
Nordea Hypotek	39788762972	0,27%	2018-03-21	17 000 000	0
Nordea Hypotek	39788765599	0,85%	2020-04-15	18 000 000	0
Nordea Hypotek	39788805213	0,24%	2018-03-12	18 000 000	500 000
				108 875 000	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 107 875 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 103 875 000

Ställda säkerheter

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

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 000 000 0

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	15 000	15 000
Källskatt och arbetsgivareavgifter	165 023	29 345
Övriga skulder	71 952	0
	251 975	44 345

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	166 776	178 175
Förutbetalda hyror och avgifter	2 956 452	3 157 597
Övriga upplupna kostnader	2 294 551	1 564 456
	5 417 779	4 900 228

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 20 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


Noter


2017-12-31 2016-12-31

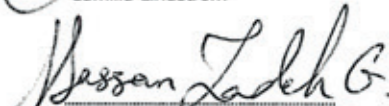
Täby, den 2018-04-22


Bertil Fredemo



Camilla Lindström


Carin Holmen


Carl Mikael Koch


Ghassem Hassanzadeh


Göte Nilsson


Hans Jansson


Hans Willebrand


Magnus Tångring


Sofia Parmström

Vår revisionsberättelse har 2018-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Patrik Ericsson
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 2017. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 2-20.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 och omfattas i sidan 24 i tryckt version av detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna). I tryckt version innefattas förutom årsredovisning, revisionsberättelse och diagram även kallelse, valberedningens förslag och motioner.

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 26 april 2018



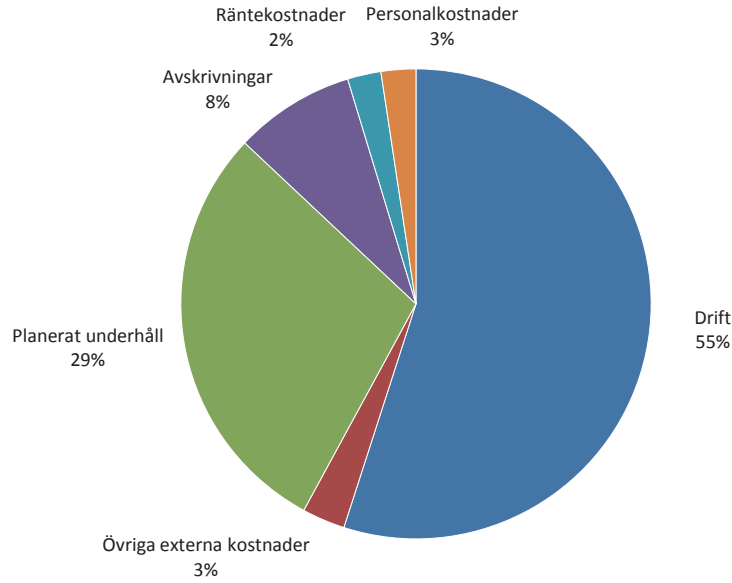
Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Patrik Ericsson
Föreningensvald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

