



HSB Brf Volten i Täby
Org Nr: 716000-1066

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Org.nr: 716000-1066

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019- 12- 31

EKONOMI I HSB BRF VOLTEN I TÄBY

Nedan har vi samlat de viktigaste nyckeltalen för att lätt förstå hur föreningens ekonomi ser ut i dagsläget. Riktvärdet 5 är högst och 1 är lägst. Flera nyckeltal för föreningen hittar ni på sida 13.

Sparande

Brf Volten har ett sparande på 211 kr/kvm.

Riktvärden:

5 = > 250 kr/kvm

4 = **201 – 250 kr/kvm**

3 = 151 – 200 kr/kvm

2 = 100 – 150 kr/kvm

1 = < 100 kr/kvm

Skuldsättning

Brf Volten har en skuldsättning på 1 835 kr/kvm.

Riktvärden:

5 = **< 2 000 kr/kvm**

4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm

3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm

2 = 10 000 – 14 999 kr/kvm

1 = > 15 000 kr/kvm

Räntekänslighet

Brf Volten har en räntekänslighet på 4%.

Riktvärden:

5 = < 4%

4 = **4 < 7%**

3 = 7 < 10%

2 = 10 < 20%

1 = > 20%

Energikostnad

Brf Volten har en energikostnad på **140 kr/kvm** där uppvärmning, el och vatten räknas med.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm.

Årsavgift

Brf volten har en årsavgift på **557 kr/kvm.**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Brf Volten består av fem fastigheter med planteringar, lekplatser och grill/fika platser på innergårdarna. Varje gård har ett eget namn hämtat från lantlig miljö: Fåret, Fölet, Stoet, Tjuren och Kalven. Varje gård har också en egen gårdsförening som arbetar för att öka trivsel och sammanhållningen bland medlemmar på aktuell gård. Gårdsföreningarna har också till uppgift att vara en länk mellan medlemmar och styrelse och tillsammans arbeta för en god boendemiljö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	830	71 227
Hysesrätter	0	0
Lokaler	252	4 879
Parkering	811	--
Carport	84	--
Garage	183	--

Voltens 830 lägenheter är fördelade på 1st 6 rum, 60st 5 rum, 294st 4 rum, 407st 3 rum, 38st 2 rum och 30st 1 rum. Föreningens fastigheter är byggda 1967–1968. Värderingsår är 1968. Föreningen har sitt säte i Täby norr om Stockholm.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Energi

Energideklarationen visar att Brf Volten ligger bra till vad gäller kostnad för drift, i jämförelse avsevärt bättre än fastigheter av samma årsklass. En aktuell energideklaration finns uppsatt i samtliga portar.

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Fastighetsskötsel, teknisk, ekonomisk och driftförvaltning har skötts av HSB Stockholm enligt avtal under tiden 2019-01-01--2019-12-31.

Administrativ förvaltning (Förvaltartjänst) har skötts av egen personal (genom vårt bolag TVT AB). Föreningen sparar pengar på att ha två heltidsanställda personer i ett eget bolag jämfört med att hyra in två heltidsanställda via HSB.

Förvaltaren sköter den löpande driften. Denne företrädar föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, lokalhyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren ansvarar för besiktningar/tillsyn av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten. Förvaltaren ansvarar även för kontakten med Voltens hyresgäster och har det totala förvaltningsansvaret gentemot styrelsen och brf Volten.

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Städningen i Brf Volten sköts av KEABGRUPPEN AB. Städning utförs i trapphusen och tvättstugorna en gång i veckan, källarkorridorerna städas 1 gång i månaden. Städning av gymmet utförs 3 gånger i veckan och gästlägenheterna städas 1 gång i månaden.

JRF MARK AB handhar föreningens trädgårdsskötsel som även omfattar röjning av skräp, tömning av gårdens papperskorgar och snöröjning på våra innergårdar samt Voltens parkering. Under 2019 har endast befintlig vegetation underhållits/sköts pga. arbetet med dräneringen och förberedelsen för den kommande balkongrenovering. JRF har tagit ned ett fåtal träd som gått av, utfört den årliga besiktningen av föreningens lekplatser och hanterat efterföljande korrigeringar i enlighet med inkomna anmärkningar.

TV, bredband och telefoni

Från oktober 2010 tecknades treårsavtal med ComHem för analog och digital kabel-TV (Medium, 8 favoriter). Avtalet löpte ut den 1 oktober 2013 och nytt 3-årsavtal tecknades att gälla från den 1 februari 2014. Från februari 2017 förlängs avtalet automatiskt med 1 år i taget, om uppsägning inte sker.

Bredbandsavtal (Internet och telefoni) tecknades från januari 2013 med Telenor (f.d. Bredbandsbolaget) och gäller tills vidare. Det nya avtalet började gälla från februari 2019. Ny avtalet ger högre hastighet på internetuppkopplingen och är giltigt i trettionio månader.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgiften höjdes med 10% fr.o.m. 190101 pga. balkongrenoveringen. Balkongrenoveringen blev dock försenad pga. att bygglovet drog ut på tiden och kommer i gång först under 2020.

Genomfört och planerat underhåll

- Dränering och isolering av resterande husgrunder har utförts,
- Upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden har gjorts och pågår.
- Vattenventiler och termostater på elementen har bytts och injusterats på gård 3.
- OVK påbörjades under 2018 och besiktningen godkändes i samtliga lägenheter under 2019.
- Brandtätning utfördes. Brandlarm och nödbelysning sattes upp i källargångarna.
- Garagelänga på gård 1 renoverades.
- Gymmet färdigställdes i maj 2019.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017-2021	Värme/vatten	Vattenventiler och termostater har bytts på en gård per år, gård 1-3 är klara. Gård 4 2020, gård 5 2021
2016-2020	Alla fastigheter	Dränering
2020-2022	Alla fastigheter	Balkonger
2020		28 trappor byggs om att anpassa nya balkongerna
2021-2024	Alla fastigheter	Yttertak 30.000m ²
2021-2022	Gård 5	Garaget på gård 5
2020-2023	Alla gårdar	Ommålning av källargångarna
2020	Gård 3	Ombyggnad av lokal till etablering för div hantverkare i Volten
2020	Alla gårdar	Gamla sophus blir förvaring för cyklar/barnvagnar/leksaker mm
2023-2024	Alla gårdar	Byte av plastlist till trapppräcken
2023-2024	Alla portar	Lagning av trappstegen
2022-2024	Alla gårdar	Återställning av Voltens utemiljö
2020	Gård 1	Panelbyte på ca 20 garage

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
1985	Fönster	Innerrutor utbytta mot isolerruta ("3-glas")
1995-1999	Tvättstugor	Nya maskiner i tvättstugorna
1996-1998	Vatten/avlopp	Byte av vattenblandare och montering av vattenavstängningar i lägenheterna
1998-2000	Fasad	Fasadrenovering med tilläggsisolering 5 cm genomfördes
2003-2004	Parkering	30 nya garage och 84 carportar byggdes och alla P-platser breddades och försågs med telefonstyrda elstolpar. Hela P-området asfalterades om och nya markeringar målades
2003	Entréer/trapphus	Samtliga entré portar byttes och nya tak monterades ovanför
2005-2007	Innegårdar	Ytermiljön på våra innergårdar rustades upp
2005	Vatten/avlopp	Styrning av varmvatten och värme från undercentraler
2005-2006	Ventilation	Nytt fläktsystem och nya tilluftsventiler
2009	Entréer/trapphus	Nytt låssystem med porttelefoner i samtliga portar och källaringångar.
2009	Tvättstuga	Nytt bokningssystem för tvättstugorna
2009	Entréer/trapphus	Nya balkongtak över portaler och källarnedgångar
2009	Övrigt	Certifiering godkänd av revisorerna
2009	Övrigt	Energideklaration genomförd
2010	Parkering	Förbättrad belysning mellan garagen på gård 5
2011	Sophantering	Målning och halkbekämpning av golv i hushållssophusen
2011	El	Byte till säkerhetsklassade dörrar till under- och el-centraler
2011	Parkering	Förbättring av belysning på P-platser, gård 1 och gård 5
2012	Tak	Tilläggsisolering kallvindar
2012	Tvättstuga	Totalrenovering av grovtvättstugan Mv. 159 och tvättstugan Mv. 21
2012	Ventilation	Rensning, injustering av ventilationssystemet och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2013	Egna lokaler	lordningställande av 2st gästlägenheter
2013-2015	Fönster	Fönsterbyten
2013	Belysning	Komplettering av belysning på parkeringsytor
2013	Parkering	Modernisering av motorvärmare (ny styrutrustning, programmering via internet)
2014	Tvättstuga	Renovering av samtliga tvättstugor, alla maskiner utbytta
2015-2016	El	Byte ljusarmaturer i portar och källargångar
2017	Källartrappor	Renovering av yttre källartrappor
2015-2018	Vatten/avlopp	Relining av avloppsstammar
2018	Mv 189	Nya förvaltningskontoret stod klart
2018	Alla gårdar	Sopbehållare San-Sac
2018	Alla gårdar	Brandtätning och ledljus i källargångar
2019	Mv 121	Gymmet invigdes i maj 2019
2019	Gård 1	18 garage, södra delen renoverades



Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 110 röstberättigade medlemmar inklusive 1 fullmakter och 12 övriga.

(Vid årsstämman 2018-05-16 fattades beslut att renovering skulle genomföras som utbyggnad och inglasning av balkongerna).

En extra föreningsstämma för att godkänna det nya bygglovet för balkongrenoveringen hölls 2019-11-18. Vid stämman deltog 200 röstberättigade medlemmar varav 11 via fullmakt samt 32 övriga. På frågan om balkongutbyggnad och inglasning ska genomföras svarade majoriteten JA, endast 3 personer svarade NEJ.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2019-01-01 t.o.m. 2019-12-31

Sandra Åberg	Ordförande, (Omvald 2019-05-22 på 2 år)
Thomas Gustafsson	Ordförande, (Avgick 2019-05-22)
Jonas Palm	Ledamot, Vice ordförande (Omvald 2018-05-16 på 2 år)
Anne Lie Sinclair	Ledamot, Sekreterare (Avgick 2019-12-31)
Rune Holmberg	Ledamot, (Omvald 2019-05-22 på 1 år)
Marjut Karlsson	Ledamot, (Tillträdde 2018-05-16 på 2 år)
Sirkka-Liisa Kaivola	Ledamot, (Avgick 2019-05-22)
Patricia Lewander	Ledamot, (Omvald 2018-05-16 på 2 år)
Richard Lundberg	Ledamot, (Omvald 2019-05-22 på 2 år)
Anders Blomqvist	Ledamot, (Tillträdde 2019-05-22 på 2 år)
Jan Löfqvist	Ledamot, (Tillträdde 2019-05-22, avgick i september 2019).
Mikael Flovén	Ledamot, (Tillträdde 2019-05-22 på 1 år)
Johan Ström	HSB-ledamot

Följande ledamöters mandattid går ut vid ordinarie föreningsstämma:
Rune Holmberg, Marjut Karlsson, Patricia Lewander, Jonas Palm

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inkl. ett konstituerande. Dessutom har arbetsgrupperna haft ett flertal icke arvodesberättigade sammanträden. Därutöver har TVT AB möten med förvaltningen en gång i månaden för uppföljning och ordföranden har möte en gång i veckan med förvaltningen.

Förvaltare

Förvaltare har under året varit Ninna Heiskanen och förvaltningsassistent Marcus Bjurvé (slutade sin tjänst 2019-11-01). I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden har förvaltaren och förvaltningsassistenten deltagit i ordinarie styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden

2019-01-01 t.o.m. 2019-05-22

Thomas Gustafsson, ordförande, Rune Holmberg samt Patricia Lewander, två i förening

2019-05-22 t.o.m. 2019-12-31

Sandra Åberg, ordförande, Jonas Palm, vice ordförande samt Rune Holmberg, två i förening

Revisorer

Lennart Andrén	Föreningsvald ordinarie
Viveka Brage	Föreningsvald suppleant, avgick 190522
Lars-Olov Björklund	Föreningsvald suppleant, tillträdde 190522
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2019-05-22 varit: Tommy Andersson, Heimo Auer, Viveca Brage, Margareta Grahm, Rune Holmberg, Sirkka-Liisa Kaivola, Marjut Karlsson, Patricia Lewander, Sandra Åberg, Jan Löfqvist - avgick september 2019.

Representanter i SVAF

Föreningens ledamot och suppleant i SVAF har varit Rune Holmberg och Johan Söderberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Heimo Auer, Sirkka-Liisa Kaivola, Mihail Pipidi och Zeljka Grozaj med Heimo Auer som sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Besiktning av fastigheterna sker genom regelbunden rondering och rapportering till ansvariga i styrelsen. Fastigheterna är i bra skick, men på grund av fastigheternas ålder är vissa delar i behov av renovering/ombyggnad. Fastighetsbesiktning genomfördes senast 2017-08-29. Ny fastighetsbesiktning sker 2020.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen och sammanställningen ovan.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är både avancerat och omfattande. I styrelsen tas det beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra fastigheter, boendemiljö, utemiljö etc. Vidare ska styrelsen godkänna alla lägenhetsöverlåtelse för nya medlemmar.

Alla större upphandlingar som handläggs av arbetsgrupp, projektgrupp eller av förvaltningen ska också föredras och godkännas av styrelsen. Det praktiska arbetet utförs till stor del i styrelsens olika arbets- och projektgrupper som på styrelsens uppdrag tar fram underlag och förbereder ärenden inför beslut i styrelsen.

Nedan ges en kort sammanfattning av arbetet inom de olika ansvarsområdena under det gångna verksamhetsåret.

Ekonomi

Under 2019 har ekonomigruppen främst arbetat med:

- Framtagning, sammanställning och analys av budgetunderlag, månadsvis resultatuppföljning från HSB webb och granskning av årsbokslut samt underlag till styrelsens budgetmöte.
- Förhandling om lånevillkor och avtal om nya lån inför balkongrenoveringen med banker och kreditinstitut, samt omsättning av gamla lån. Nya lånet på 50 miljoner kronor inkl. befintliga lån lyckades vi få ned till Stibor ränta med ett litet påslag.
- 42 av de 50 mkr som styrelsen lånade, placerade vi på ett räntekonto hos HSB som gjorde att den totala räntekostnaden sjönk med ca 100.000kr under 2019, resultatet blev att räntekostnaden under 2019 blev lägre än den var under 2018.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av förvaltare, ordförande, vice ordförande samt en ledamot då styrelsen under året ändrade från enskild till dubbel attest.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster sköts av förvaltningen.

Ansvariga för ekonomigruppen har varit Thomas Gustafsson, Rune Holmberg, Patricia Lewander t.o.m. 22/5-19. Fr.o.m. 23/5-19 – 31/12-19 har Rune Holmberg, Jonas Palm, Jan Löfqvist (deltog på mötena i augusti och september) samt Sandra Åberg varit ansvariga.



Kostnaden för Voltens större projekt, Dränering och Balkonger

Grundkostnaden i sin helhet för senaste dräneringen som utförs av JE Mark kostar 13 190 000 mkr. Den totala kostnaden för dräneringen under 2019 är knappt 10 mkr. I summan ingår omplantering av växter samt asfaltering och återställning av mark.

Balkongrenoveringen inklusive ombyggnation av 28 trappor kostar 133 mkr.

Fastighet

Beroende på planerad balkongutbyggnad har dräneringen under balkongsidorna prioriterats, därefter har dränering utförts på övriga hussidor. Projektet har pågått sen september 2018 och kommer att avslutas i juni 2020. Ett antal ätor har tillkommit då man funnit stopp i rören på vissa ställen. Stoppen måste hanteras då de annars orsakar fuktskador. Idag har hela Volten en bra grundisolering med ISO-drän vilket medför att husen hålls varma och torra.

Ansvariga för fastighetsfrågorna har varit Anders Blomqvist, Patricia Lewander, Richard Lundberg och Jonas Palm. Sammanställande har Richard Lundberg varit.

Energi

- Voltens förbrukning och kostnader för fjärrvärme steg något pga. ökade bränslekostnader. Ansvarig grupp har följt upp kostnaderna för (TFAB/SVAF), eldistribution (Fortum Markets AB), elhandel (Göteborgs Energi Din EL AB) och vatten (Roslags Vatten AB).
- Brf Volten har löst sin värmeförsörjning genom delägarskap i SVAF tillsammans med Brf Farnen, Brf Storstugan och Brf Annexet. Föreningen är delägare i SVAF AB (556871-1856), föreningens andel är 31,6%. SVAF AB äger i sin tur 90,1% av Täby Fjärrvärme AB (556989-0428)

Ansvariga för gruppen har varit Rune Holmberg och Jonas Palm.

Information/IT

- VoltenNytt har under 2019 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan volten.se har gjorts om och uppdaterats av Mikael Flovén, sidan uppdateras regelbundet av föreningens förvaltare samt styrelsen.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan Voltens infosida, FB gruppen samt anslagstavlorna i portarna använts för snabb information till medlemmarna.
- Brf Voltens årliga informationsmöte/extrastämma ang. balkongerna genomfördes den 18 november 19.

Ansvariga för uppdateringar och information av hemsidan har förvaltarna i samarbete med styrelsen varit under 2019.

Ansvariga för VoltenNytt, protokoll och direktinformation i portar och på sophustavlor har kommunikationsgruppen, Anne Lie Sinclair, Marjut Karlsson och Sandra Åberg varit. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahn varit.

* Ansvarig för bredbandsavtalet samt installationer har Jonas Palm varit.

* Styrelsen arbetar på att installera wi-fi i gästlägenheter och gårdslokaler, projektet kommer att färdigställas under hösten 2020.

Miljö

Voltens utemiljö har till stor del raserats i samband med det pågående dräneringsarbetet. Därtill kommer den planerade balkongrenoveringen att stöka till planteringar och grönytor än mer. Planering och återställande av gårdarnas rabatter och grönytor kommer att ske löpande i kölvattnet vartefter balkongrenoveringen fortskrider.

Trafik

Under 2019 har trafikgruppen (Mikael Flovén samt Erick Pitchfork Torbjörn) arbetat för att få till en lösning för enklare ut/in fart till/från Marknadsvägen utan resultat. Denna fråga har drivits under många år, styrelsen försöker få till en bra lösning.

Studieorganisatör

Under året har styrelsen utbildat sig genom att delta på många av HSBs kurser för styrelsemedlemmar. Ansvarig under 2019 har Patricia Lewander varit.

	Grund- utbildning för nya Ledamöter	Sekreterar- utbildning	Grundkurs i Ekonomi	Ordförande utbildning	Studie- organisatör	Styrelsens- ansvar	Brf Juridik- Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand	Brf budget	Webb- publicering	Lekplats besiktning	Brf Juridik	Att förstå en års-redovisning
Sandra Åberg			2019 06 11	2019 06 13		2019 09 19	2019 03 04				2019 10 07	2019-01-22
Anne Lie Sinclair		X										
Rune Holmberg							2019 03 04					
Patricia Lewander			2019 06 11		2019 03 27		2019 03 04			2019 03 29		
Richard Lundberg												
Jonas Palm												
Marjut Karlsson		2019 06-05					2019 03 04	2019 05 10	2019 09 26			
Anders Blomqvist	2019 09 03											
Jan Löfqvist												
Mikael Flovén												

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav 3 har redovisat verksamhet under det gångna året.

Ett aktivitetsbidrag på 14 000 kronor per år och gårdsförening lämnas av Volten mot att varje förening inkommer med en verksamhetsberättelse samt en årsredovisning. Gårdsföreningarna anlitas av styrelsen som referensgrupp då det gäller miljön på innergårdarna.

Samtliga föreningar disponerar över en egen gårdslokal där respektive grupp ansvarar för möblering, inredning, uthyrning samt skötsel av respektive lokal.

Kontaktperson och sammankallande för gårdsföreningarna i styrelsen under 2019 har Marjut Karlsson varit.

Under 2019 har gårdsföreningarna Fåret, Stoet och Tjuren inkommit med årsredovisning för 2018 och erhållit bidraget på 14.000kr vardera, totalt har 42.000kr betalats ut, kostnaden ingår i administrativa kostnader.

Tre Våningar i Täby AB

Vårt eget bolag har skött förvaltningen av Volten sedan 1/9 -17. Sen dess har Voltens förvaltningskontor haft två personer anställda på heltid fram till 1/11-2019 då Marcus Bjurven sade upp sig. Under tiden september och året ut hjälpte Marjut Karlsson till på kontoret. TVTs styrelse påbörjade rekrytering efter en ersättare under slutet av 2019. Uppföljningen av entreprenörer har blivit bättre och vi genomför fler projekt med egen styrning.

Några motioner ang. nedläggning av TVT AB har inkommit till styrelsen varför utredning pågår vilket alternativ som är mest lönsamt för Brf Volten. Att anställa våra förvaltare direkt i Brf Volten, eller ha kvar TVT AB. Bolaget startades med anledning av att man skulle kunna dra av momsen på varor och tjänster, men också för att redovisningen av personalkostnaderna skulle framgå tydligare. 

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1132 (1115 år 2018) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 66 (60 år 2018) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	45 889	42 003	41 985	41 886	41 697
Resultat efter finansiella poster	9 072	2 536	1 651	3 017	8 173
Årsavgift*, kr/kvm	557	506	506	506	506
Drift**, kr/kvm	341	351	353	342	301
Belåning, kr/kvm	1835	1213	1107	931	781
Soliditet, %	45 %	53 %	54 %	58 %	61 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 861 000	11 729 076	89 666 273	2 536 259	116 792 608
Reservering till fond 2019		0	0		
Ianspråktagande av fond 2019		-2 415 241	2 415 241		
Balanserat i ny räkning			2 536 259	-2 536 259	
Årets resultat				9 071 815	9 071 815
Belopp vid årets slut	12 861 000	9 313 835	94 617 773	9 071 815	125 864 423

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	92 202 532
Årets resultat	9 071 815
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	2 415 241
Summa till stämmans förfogande	103 689 588

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	103 689 588
-------------------------	-------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	45 888 659	42 002 882
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-26 472 941	-27 278 692
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 359 874	-1 167 053
Planerat underhåll		-2 415 241	-4 453 608
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-842 787	-773 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 859 703	-4 822 365
Summa rörelsekostnader		-35 950 546	-38 495 553
Rörelseresultat		9 938 113	3 507 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	161 811	13 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 028 109	-985 009
Summa finansiella poster		-866 298	-971 069
Årets resultat		9 071 815	2 536 259

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	194 914 254	199 732 044
Inventarier och maskiner	Not 8	341 810	10 348
Pågående nyanläggningar	Not 9	29 962 926	15 945 177
		<u>225 218 990</u>	<u>215 687 569</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 387 140	1 387 140
		<u>1 387 140</u>	<u>1 387 140</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>226 606 130</u>	<u>217 074 709</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 881	34 743
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 753 807	3 229 419
Placeringskonto HSB Stockholm		46 643	46 597
Övriga fordringar	Not 11	1 110	7 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 232 064	1 429 265
		<u>10 050 505</u>	<u>4 747 610</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	41 000 000	0
Kassa och bank	Not 14	20 190	15 702
Summa omsättningstillgångar		<u>51 070 695</u>	<u>4 763 311</u>
Summa tillgångar		<u>277 676 825</u>	<u>221 838 020</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 861 000	12 861 000
Yttre underhållsfond		9 313 835	11 729 076
		<u>22 174 835</u>	<u>24 590 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		94 617 773	89 666 273
Årets resultat		9 071 815	2 536 259
		<u>103 689 588</u>	<u>92 202 532</u>
Summa eget kapital		<u>125 864 423</u>	<u>116 792 608</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	141 052 500	92 487 500
		<u>141 052 500</u>	<u>92 487 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 430 000	1 670 000
Leverantörsskulder		3 363 966	4 489 846
Skatteskulder		36 838	109 192
Övriga skulder	Not 17	165 896	154 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 763 202	6 134 446
		<u>10 759 902</u>	<u>12 557 913</u>
Summa skulder		<u>151 812 402</u>	<u>105 045 413</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>277 676 825</u>	<u>221 838 020</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	9 071 815	2 536 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 859 703	4 822 365
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 931 518	7 358 624
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	221 539	361 663
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 558 011	1 371 556
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 595 047	9 091 843
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 017 749	-29 703 639
Investeringar i maskiner/inventarier	-373 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-14 391 124	-29 703 639
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	48 325 000	8 205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	48 325 000	8 205 000
Årets kassaflöde	46 528 923	-12 406 796
Likvida medel vid årets början	3 291 718	15 698 514
Likvida medel vid årets slut	49 820 640	3 291 718

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



HSB Bostadsrättsförening Volten 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 1,6 % 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Intresse- och dotterföretag

Föreningen är delägare i SVAF AB (556871-1856), föreningens andel är 31,6%. SVAF AB äger i sin tur 90,1% av Täby Fjärrvärme AB (556989-0428).

Föreningen äger Tre Våningar AB (559083-2720).



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	39 620 733	36 017 076
	Årsavgifter el	83 800	78 100
	Hyror	5 187 831	5 146 035
	Bredband	906 269	906 542
	Övriga intäkter	430 202	286 944
	Bruttoomsättning	46 228 834	42 434 697
	Avgifts- och hyresbortfall	-327 208	-431 709
	Hyresförluster	-12 968	-106
		45 888 659	42 002 882
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	4 021 142	4 958 613
	Reparationer	3 509 410	4 175 527
	El	1 582 433	1 472 023
	Uppvärmning	7 643 567	6 370 127
	Vatten	1 817 494	2 156 282
	Sophämtning	1 355 487	1 282 767
	Fastighetsförsäkring	571 121	558 013
	Kabel-TV och bredband	1 654 294	1 784 893
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 410 001	1 441 710
	Förvaltningsarvoden	2 723 056	2 893 534
	Övriga driftkostnader	184 936	185 204
		26 472 941	27 278 692
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	172 361	163 769
	Hyror och arrenden	69 483	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	398 053	316 211
	Administrationskostnader	353 681	431 291
	Extern revision	53 125	29 688
	Konsultkostnader	114 670	27 594
	Medlemsavgifter	198 500	198 500
		1 359 874	1 167 053
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	491 650	477 900
	Revisionsarvode	36 500	35 840
	Övriga arvoden	77 000	71 680
	Löner och övriga ersättningar	42 050	25 963
	Sociala avgifter	140 087	132 952
	Övriga personalkostnader	55 500	29 500
		842 787	773 835
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 687	2 275
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	47	47
	Ränteintäkter HSB bunden placering	155 125	9 234
	Övriga ränteintäkter	1 953	2 383
		161 811	13 939
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 019 684	983 099
	Övriga räntekostnader	8 425	1 910
		1 028 109	985 009



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	298 332 344	237 543 609
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	0	60 788 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 193 381	310 193 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-110 461 337	-105 643 547
Årets avskrivningar	-4 817 790	-4 817 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 279 127	-110 461 337
Utgående bokfört värde	194 914 254	199 732 044
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	656 000 000	573 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 800 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	605 000 000	445 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 600 000	15 000 000
Summa taxeringsvärde	1 287 400 000	1 051 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	692 003	692 003
Årets investeringar	373 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 065 378	692 003
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-681 655	-677 080
Årets avskrivningar	-41 913	-4 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-723 568	-681 655
Bokfört värde	341 810	10 348
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	15 945 177	47 030 273
Årets investeringar	14 017 749	29 703 639
Omklassificering till byggnad	0	-60 788 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 962 926	15 945 177
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 387 140	1 387 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 387 140	1 387 140
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Svaf AB	1 286 640	1 286 640
Andel i Tre Våningar Täby AB	100 000	100 000
	1 387 140	1 387 140
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	241	2 877
Övriga fordringar	869	4 709
	1 110	7 586

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2019-12-31	2018-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	1 200 689	1 429 265				
	Upplupna intäkter	31 375	0				
		1 232 064	1 429 265				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	35 000 000	0				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 000 000	0				
		41 000 000	0				
Not 14	Kassa och bank						
	Handkassa	6 702	702				
	Handelsbanken	293	593				
	Nordea	10 874	11 586				
	Swedbank	2 321	2 821				
		20 190	15 702				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea Hypotek	39788890067	0,43%	2020-04-21	50 000 000	0	
	Nordea Hypotek	39788926606	0,42%	2020-09-18	22 375 000	500 000	
	Nordea Hypotek	39788926614	0,42%	2020-09-24	59 307 500	930 000	
	Stadshypotek	174618	0,96%	2020-04-30	10 800 000	0	
					142 482 500	1 430 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					141 052 500	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					135 332 500	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för egna och andras skulder till kreditinstitut, det vill säga SVAF och TF AB.					215 830 400	165 316 600
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 430 000	1 670 000	
Not 17	Övriga skulder						
	Depositioner				59 276	59 276	
	Källskatt				106 620	87 650	
	Övriga kortfristiga skulder				0	7 503	
					165 896	154 429	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				75 006	126 467	
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 757 676	3 541 441	
	Övriga upplupna kostnader				1 930 520	2 466 538	
					5 763 202	6 134 446	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 20 Eventualförpliktelser

Borgensförbindelse SVAF AB

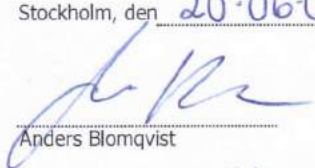
68 545 000

68 545 000

SVAF AB har, via aktieägaravtal, förpliktigt sig att lämna ytterligare aktieägartillskott till Täby Fjärrvärme AB vid oförutsedda kostnadsökningar. Föreningens andel kan uppgå till 8,5 mkr ytterligare.

Brf Volten har via aktieägaravtal för SVAF AB förbundit sig att köpa fjärrvärme till och med sista december 2040.

Stockholm, den 20-06-04

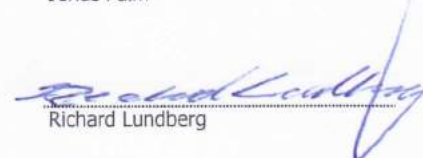

Anders Blomqvist


Johan Peter Ström


Jonas Palm


Marjut Karlsson

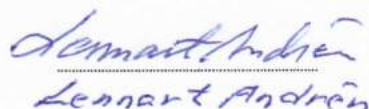

Patricia Lewander


Richard Lundberg


Rune Holmberg


Sandra Åberg

Vår revisionsberättelse har 20-06-05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lennart Andrén

Av föreningen vald revisor


OLA TEAVÉ

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby, org.nr. 716000-1066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Volten i Täby för år 2019.

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 31 december 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Volten i Täby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 5/6 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Andrén

Av föreningen vald revisor