



Org Nr: 716000-1066

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Org.nr: 716000-1066

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Brf Volten

Brf Volten blev våren 2009 en Certifierad förening, vilket innebär att planering och ekonomi är ytterst noggrant genomgångna. Förnyelse av certifieringen görs vartannat år. 2014 slutfördes inte certifieringen. *(Arbete pågår nu under 2015 för att omcertifiera styrelsen.)*

Brf Volten består av fem kringbyggda gårdar med planteringar och lekplatser på innergårdarna. Varje gård har ett eget namn hämtat från lantlig miljö: Fåret, Fölet, Stoet, Tjuren och Kalven. Gårdarna har en gårdsförening som arbetar för att öka trivseln och sammanhållningen på gården och att ta till vara gårdens intressen.

Fastigheterna byggdes 1967-1968 och har 830 lägenheter.

Historik över åtgärder i fastigheterna

- 1985 Innerrutor utbytta mot isolerruta ("3-glas")
- 1995-1999 Nya maskiner i tvättstugorna
- 1996-1998 Byte av vattenblandare och montering av vattenavstängningar i lägenheterna
- 1998-2000 Fasadrenovering med tilläggsisolering 5 cm genomfördes
- 2003-2004 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 Samtliga entréportar byttes och nya tak monterades ovanför
- 2005-2007 Ytermiljön på våra innergårdar rustades upp
- 2005 Styrning av varmvatten och värme från undercentraler
- 2005-2006 Nytt fläktsystem och nya tilluftsventiler
- 2007-2010 Dränering vid huskropparna på utsidan mot stickgator och delvis på innergårdar
- 2009 Nytt låssystem med porttelefoner i samtliga portar och källaringångar.
- 2009 Nytt bokningssystem för tvättstugorna
- 2009 Nya balkongtak över portaler och källarnedgångar
- 2009 Certifiering godkänd av revisorerna
- 2009 Energideklaration genomförd
- 2010 Förbättrad belysning mellan garagen på gård 5
- 2011 Målning och halkbekämpning av golv i hushållssophusen
- Målning av källargolv på gård 3
- Byte till säkerhetsklassade dörrar till under- och elcentraler
- Förbättring av belysning på P-platser, gård 1 och gård 5
- Dränering gård 3 mot Rosengården
- 2012 Tilläggsisolering kallvindar
- Dräneringsarbete utfört på gård 1 och 5 mot Rosengården, på gård 5 utsidan mot borte stickgatan och insidan
- Totalrenovering av grovtvättstugan Mv 159 och tvättstugan Mv 21
- Rensning, injustering av ventilationssystemet och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- 2013 Iordningställande av 2st gästlägenheter
- Påbörjande av fönsterbyten på gård 1
- Komplettering av belysning på parkeringsytor
- Modernisering av motorvärmare (ny styrutrustning, programmering via internet)
- Fortsatt dränering

Energideklarationen visar att Brf Volten är avsevärt bättre än hyresfastigheter av samma årsklass. Vi är nästan jämförbara med nybyggda fastigheter. Energideklarationen finns uppsatt i respektive port.

Lägenheterna har uttag för anslutning till Bredbandsbolaget och multimediantag för digital kabel-TV, internetanslutning och radio. Nytt gruppanslutningsavtal för internet och telefoni tecknades med Bredbandsbolaget från 1 januari 2013 och gäller till och med december 2016. Från oktober 2010 tecknades treårsavtal med ComHem för analog och digital kabel-TV. Avtalet löpte ut den 1 oktober 2013 och nytt 3-årsavtal tecknades att gälla från den 1 februari 2014.

Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har från 2014-01-01 t o m 2014-05-17 haft följande sammansättning:

Lars Madsen, styrelseledamot, ordförande
Jan Strömqvist, styrelseledamot, vice ordförande
Mona Wikman, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Lennart Andrén
Rune Holmberg
Mathias Nilsson
Anna Sundman
Johan Söderberg
Stefan Younes (HSBs representant)

Fr o m 2014-05-18 t o m 2014-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson styrelseledamot, ordförande
Björn Gimdalen, styrelseledamot, vice ordförande
Filiz Summersett, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Kiran Ahuja
Calle Arnold (avgick från styrelsen 2014-08-18)
Patricia Lewander
Richard Lundberg
Lars Möllerberg
Ardeshir Sadeghieh
Daniel Westerlund
Stefan Younes (HSB representant)

Förvaltare har fram till den 5 maj 2014 varit Lennart Dahlgren som därefter efterträts av Mattias Karlsson. I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden har förvaltaren deltagit i ordinarie styrelsemöten.

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Thomas Gustafsson, Björn Gimdalen, Richard Lundberg, Ardeshir Sadeghieh, Filiz Summersett.

Firmatecknare

Föreningens firma har under perioden 2014-01-01 t o m 2014-05-17 tecknats av:

Lars Madsen, Jan Strömqvist, Lennart Andrén, Rune Holmberg - två i förening.

Föreningens firma har under perioden fr.o.m. 2014-05-18 t o m 2014-12-31 tecknats av:

Thomas Gustafsson, Björn Gimdalen, Filiz Summersett och Daniel Westerlund – två i förening.

Revisorer

Av stämman vald revisor Patrik Delin med Åke Thörnblom som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

HSB Stockholm distrikt Nordost

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2014-05-23 varit:

Roald Berthelsen, Lennart Andrén, Sirkka Liisa Kaivola, Tommy Andersson, Patricia Lewander och Kiran Ahuja.

Vid distriktsstämman 2014 valdes Roald Berthelsen in som ledamot i distriktsstyrelsen.

Valberedning

Valberedningen har från 2014-01-01 bestått av Margareta Andersson, Peter Glans, Birgitta Görlinge, Marianne Neonberger och Charlotte Rosén, med Birgitta Görlinge som sammankallande. Fr o m 2014-05-18 har valberedningen bestått av Roald Berthelsen, Lennart Andrén, Tommy Andersson, Heimo Auer, Sirkka Liisa Kaivola och Sandra Åberg. Roald Berthelsen som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2014. Styrelsen har under året hållit 13 (föregående år 13) protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft ett arvodesberättigat arbetsmöte och ett budgetmöte under hösten och de olika arbetsgrupperna har haft ett flertal inte arvodesberättigade sammanträden.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är mycket betydelsefullt och omfattande. I styrelsen tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra fastigheter, boendemiljö etc. Vidare ska styrelsen godkänna alla lägenhetsöverlåtelser samt nya medlemmar. Alla större upphandlingar som handläggs av arbetsgrupp, projektgrupp eller av förvaltningen ska föredras och godkännas av styrelsen. Det praktiska arbetet görs till stor del i 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 2014 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 med banker och kreditinstitut i samband med omsättning av lån och förtida amortering samt medlemmars lån vid badrumsrenovering mm
- Fakturagranskning och attestering har utförts av respektive ansvarig i arbetsgrupp i kombination med föreningens ordförande och vice ordförande.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster.

Ansvariga för gruppen har från 2014-01-01 varit Lennart Andrén, Lars Madsen, Rune Holmberg och fr o m 2014-05-18 Thomas Gustafsson, Patricia Lewander och Daniel Westerlund



Nya avtal

Inga nya avtal har tecknats under året.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten

Sedan hösten 2013 pågår fönsterbyte. Bytet kommer att pågå till början av 2015. Detta tillsammans med stamrening (relining) och nödvändiga övriga underhållsåtgärder innebär att avgiftshöjningar måste göras.

De fakta vi har idag och de beslut som är fattade, med utgångspunkt i nuvarande underhållsplan, samt fondernas storlek (dispositionsfond samt fond för yttre underhåll) gör att avgiftshöjning för 2015 har beslutats. Även därefter kan avgifterna komma att höjas.

Fastighetsansvariga

- Ny utfartsbom med "tag"-öppning monterad och driftsatt.
- Tvättstugorna har renoverats och maskinerna är utbytta.
- Nya bokningstavlor har införts.
- Dräneringsarbeten runt fastigheterna har fortsatt.
- Samtlig belysning på parkering och innergårdar är utbytta till LED-belysning.
- Prov med LED-belysning i två trapphus samt en källargång har installerats.
- Fönsterbyten i föreningen har fortsatt.
- Grovsophusens entrédörrar och belysningsarmaturer har bytts ut.
- Balkongtaken har renoverats.
- Renovering av barnvagnsrum har påbörjats.
- Förprojektering av relining har gjorts. Innefattande konsultupphandling och framtagning av upphandlingsunderlag. Detta utsändes i december.
- Badrumsinventeringen har fullföljts.

Ansvariga fram till 2014-05-17 har varit Jan Strömqvist, Rune Holmberg, Lars Madsen, även brandskyddsansvarig för föreningen. Från 2014-05-18 har ansvariga varit Richard Lundberg (även brand-skyddsansvarig), Kiran Ahuja och Patricia Lewander.

Energiansvariga

- Voltens förbrukning och kostnader för fjärrvärme (AB Fortum Värme), eldistribution (Fortum Markets AB), elhandel (Göteborgs Energi Din EL AB) och vatten (Roslags Vatten AB) har följts upp.
- Årets förbrukning motsvarar tidigare år med normal variation.
- Vi har under året samarbetat med våra grannföreningar brf Storstugan, Annexet och Farmen för att hitta en bra ekonomisk lösning när våra fjärrvärmeavtal löper ut. Vårt avtal löper t o m 2015.
- Tillsammans med brf Storstugan, Annexet och Farmen äger vi ett aktiebolag (SVAF, tidigare namn TFAB). Ägarandelen baseras på medlemsantal. Brf Volten äger 31,7 %. Bolaget genererar inga egna intäkter, varför aktieägartillskott har krävts för att kunna bedriva utredningar och planering. Voltens ledamot i bolaget är Lars Möllerberg med Björn Gimdalen som personlig suppleant. Inga styrelsearvoden har utbetalats.
- Vårt bolag har bildat ett samägt bolag med E.ON. Bolaget har övertagit namnet TFAB (Täby Fjärrvärme AB). Under året har upphandling påbörjats för vår gemensamma anläggning för fjärrvärme som beräknas tas i bruk hösten 2016. Detta samarbete kommer att säkerställa ett marknadsmässigt bra pris på vår framtida uppvärmning.

Ansvariga för gruppen har t o m 2014-05-18 varit Lennart Andrén och Johan Söderberg. Därefter har det varit Lars Möllerberg och Björn Gimdalen.

Informationsansvariga

- VoltenNytt har under 2014 utkommit med 3 nummer.
- Hemsidan volten.se uppdateras regelbundet.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlorna på sophusen och i entréportarna använts för snabb information till medlemmarna.
- Informationsmöte om fjärrvärmeprojektet genomfördes den 29 april.
- Informationsmöte för nya medlemmar genomfördes den 9 april.

Ansvariga till 2014-05-17 har varit Mona Wikman och Mathias Nilsson. Ardeshir Sadeghieh har under året fortsatt som webbmaster på konsultbasis.

Ansvariga har från 2014-05-18 varit Filiz Summersett och Ardeshir Sadeghieh. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahn varit.

Studieorganisatör

Fram till årsstämman har Lennart Andrén och därefter Kiran Ahuja varit ansvariga

Hela styrelsen deltog under våren i en fortsättningskurs i styrelsearbete.

Under januari deltog Jan Strömqvist, Rune Holmberg och Roald Berthelsen i kurs anordnad av BoRevision.

Filiz Summersett, Richard Lundberg och Kiran Ahuja deltog i kursen 'Juridik i en bostadsrättsförening'.

Filiz Summersett deltog i kursen 'Styrelsearbete'.

Patricia Lewander deltog i kurserna 'Ny i en styrelse' och 'Ekonomi'.

Kiran Ahuja deltog i 'Sekreterare kursen'.

Miljöansvariga

Fram till stämman har gruppen inordnats under Fastighetsansvariga. Fr o m 2014-05-18 har gruppen bestått av Björn Gimdalen och Ardeshir Sadeghieh.

Byte av behållare för återvinning av batterier mm i grovsoprummen har gjorts. Jalusiportarna har modifierats. Upprustning av gårdarna pågår. Uppsamling av matavfall har förberetts. Uppstart planeras till hösten 2015.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav fyra har redovisat verksamhet under det gångna året. Gård 2 har varit vilande men har startat upp under året.

Samtliga föreningar disponerar en egen gårdslokal som man själv ansvarar för vad gäller möblering, inredning samt skötsel.

Ett aktivitetsbidrag på 14 000 kronor per år och förening lämnas av Volten. Gårdsföreningarna anlitas av styrelsen som referensgrupp då det gäller miljön på innergårdarna. Kontaktperson i styrelsen för gårdsföreningarna har varit Anna Sundman t o m 2014-05-17, fr o m 2014-05-18 Ardeshir Sadeghieh.

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Fastighetsskötsel, teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning har skötts av HSB Stockholm enligt avtal.

Förvaltare har varit Lennart Dahlgren t o m 2014-05-31 och fr o m 2014-06-01 Mattias Karlsson. Förvaltaren sköter den löpande driften. Han företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, lokalhyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för nödvändiga besiktningar/tillsyner av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenad-arbeten. Han fungerar även som vicevärd för våra lokalhyresgäster. Förvaltaren har det totala förvaltningsansvaret gentemot styrelsen och brf Volten.

Förvaltningskontoret finns på Marknadsvägen 139.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 830 lägenheter, varav 1st 6 rum, 60st 5 rum, 294st 4 rum, 407st 3 rum, 38st 2 rum och 30st 1 rum.

Den totala ytan är 76 106 kvm, varav lokalyta 4 879 kvm och lägenhetsyta 71 227 kvm.

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 många delar i behov av renovering/ombyggnad (se under nedanstående rubrik).

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Inom föreningen finns dessutom 84 carportar och 159 garage, som tilldelas genom körförande.

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

Under perioden 2015 - 2019 är följande större åtgärder inlagda i underhållsplanen:

- Relining genomförs 2015-2018.
- Renovering av samtliga gårdslokaler ska fortsätta.
- Ledstänger i trapphus byts eller renoveras (vid behov).
- Utredning om upprustning av elanläggningar.
- Fortsatt dränering och isolering av samtliga husgrunder.
- Målning av gemensamma utrymmen, källargångar (efter dränering).
- Säkrare uppgångar till tak (via trapphus eller utvändig spiraltrappa).
- Genomgång, upprustning av garage, inkl justering av vipportar.
- Avslutande av fönsterbytet (2015).
- Ny trapphus- och källargångsbelysning.
- Fortsatt uppfräschning av barnvagnsrum.
- Fortsatt renovering av utvändiga källartrappor.
- Ökad upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden.

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Städningen i Volten utförs av Drott & Co, som har entreprenad på städning i trapphusen, källargångarna och översyn av tvättstugorna.

Trädgårdsskötsel, vård av utrustning på innergårdarna och snöröjning inklusive skottning och sandning av källartrappor har utförts av Eko Miljö & Mark AB. Kontinuerlig översyn av utemiljön och kompletteringar sker i samråd med styrelsen och förvaltningen.

- Komplettering och nyplantering genomförs i samband med dräneringen på gårdarna.
- Årlig genomgång av lekplatserna utförd av behörig besiktningsman.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året 72 (föregående år 74) lägenheter överlåtits.

Nyckeltal 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettomsättning (kkkr)	38 180	38 495	38 192	39 349	40 391
Soliditet (Eget kapital/ balansomslutningen)	0,75	0,77	0,84	0,90	0,59
Årsavgift för bostäder/kvm	463	463	463	477	490
Driftkostnad/kvm	351	333	356	337	327
Sophämtning/lgh	1 388	1 492	1 475	1 506	1 133
Amorteringar (kkkr)	5 116	1 720	12 303	800	3 162
Årets resultat (kkkr)	5 055	6 013	- 1 815	6 354	10 691

Arvoden

Arvoden (exkl sociala avgifter) har under året utbetalats enligt följande (kr):

Arvode styrelse	385 550
Arvode föreningsvalda revisorer	35 600
Arvode valberedning	72 800
Löner och övriga ersättningar	63 957
Sociala avgifter	133 650
Utbildning	20 000
Övriga personalkostnader	6 844

Summa arvoden löner m.m. **718 401**

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter från år 2014 är 968 520 kkr varav markvärdet utgör 394 120 kkr.

Byggnadsvärdet är 574 400 kkr (varav byggnader 554 000 kkr och lokaler 20 400 kkr).

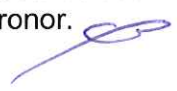
Markvärdet är 394 120 kkr (varav bostäder 391 000 kkr och lokaler 3 120 kkr).

Amortering av lån under 2014 har skett med 3 162 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har gett ett överskott på **10 691 170** kronor.



Styrelsen föreslår att årets överskott på **10 691 170** kronor balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	44 124 849
Årets resultat	10 691 170
Summa till stämmans förfogande	54 816 019

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 706 880
Balanseras i ny räkning	56 522 899
SUMMA	54 816 019



**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	40 390 966	39 348 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-22 805 923	-23 011 622
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 878 919	-1 466 398
Planerat underhåll		-1 706 880	-3 434 659
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-718 401	-731 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 210 334	-4 421 852
Summa rörelsekostnader		-29 320 457	-33 065 964
Rörelseresultat		11 070 509	6 282 692
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	61 685	190 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-441 024	-118 763
Summa finansiella poster		-379 339	71 575
Årets resultat		10 691 170	6 354 266

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 88 243 572 77 067 858

Inventarier och maskiner

Not 8 45 676 95 921

Pågående nyanläggningar

Not 9 50 165 331 7 931 281

138 454 579 85 095 060*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 192 040 1 192 040

1 192 040 1 192 040

Summa anläggningstillgångar

139 646 619 86 287 100**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

180 118 302 825

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 500 742 7 961 647

Placeringskonto HSB Stockholm

24 020 121 0

Aktuell skattefordran

47 159 0

Övriga fordringar

Not 11 7 215 9 208

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 460 705 735 189

32 216 060 9 008 870

Kortfristiga placeringar

Not 13 10 739 5 014 866

Kassa och bank

Not 14 132 061 87 845

Summa omsättningstillgångar

32 358 860 14 111 581**Summa tillgångar****172 005 479** **100 398 681**

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

12 861 000

12 861 000

Yttre underhållsfond

33 737 916

37 172 575

46 598 916

50 033 575

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

44 124 849

34 335 923

Årets resultat

10 691 170

6 354 266

54 816 019

40 690 190

Summa eget kapital

101 414 935

90 723 765

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

61 880 000

3 042 000

Leverantörsskulder

3 173 234

1 795 113

Aktuell skatteskuld

0

47 157

Övriga skulder

Not 17

160 014

156 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

5 377 297

4 634 275

Summa skulder

70 590 545

9 674 916

Summa eget kapital och skulder**172 005 479****100 398 681****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

100 971 600

100 971 600

Summa ställda säkerheter**100 971 600****100 971 600****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Kassaflödesanalys****2014-01-01
2014-12-31****2013-01-01
2013-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

10 691 170

6 354 266

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

2 210 334

4 421 852

Kassaflöde från löpande verksamhet

12 901 504

10 776 118

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-647 975

907 986

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

2 077 629

-4 957 022

Kassaflöde från löpande verksamhet

14 331 158

6 727 082

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-55 569 853

-7 483 650

Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar

0

-717 308

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-55 569 853

-8 200 958

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

58 838 000

-800 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

58 838 000

-800 000

Årets kassaflöde**17 599 305****-2 273 876****Likvida medel vid årets början****13 064 358****15 338 234****Likvida medel vid årets slut****30 663 663****13 064 358**

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

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,19 %

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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	34 955 408	33 957 189
	Hyrer	4 641 762	4 656 245
	Bredband	905 972	986 040
	Övriga intäkter	677 163	552 811
	Bruttoomsättning	41 180 305	40 152 285
	Avgifts- och hyresbortfall	-781 387	-802 664
	Hyresförluster	-7 952	-965
		40 390 966	39 348 656
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	4 130 910	3 797 222
	Reparationer	2 458 795	2 428 878
	El	1 588 832	1 790 223
	Uppvärmning	5 156 635	5 439 802
	Vatten	2 084 611	2 142 010
	Sophämtning	940 106	1 250 042
	Fastighetsförsäkring	500 442	516 709
	Kabel-TV och bredband	1 835 256	1 878 657
	Fastighetsskatt	1 266 891	1 239 500
	Förvaltningsarvoden	2 622 394	2 329 762
	Övriga driftskostnader	221 051	198 817
		22 805 923	23 011 622
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	199 768	186 175
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 090 159	637 127
	Administrationskostnader	367 729	377 673
	Extern revision	26 938	25 950
	Konsultkostnader	6 375	55 973
	Medlemsavgifter	187 950	183 500
		1 878 919	1 466 398
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	385 550	472 075
	Revisionsarvode	35 600	33 000
	Övriga arvoden	72 800	0
	Löner och övriga ersättningar	63 957	55 699
	Sociala avgifter	133 650	122 827
	Övriga personalkostnader	26 844	47 832
		718 401	731 433
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 107	6 181
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	20 121	0
	Ränteintäkter skattekonto	-423	403
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 350	166 358
	Övriga ränteintäkter	4 530	17 396
		61 685	190 338
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	416 567	118 463
	Övriga räntekostnader	24 456	300
		441 024	118 763

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	158 794 553	158 794 553
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	13 335 803	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 991 393	170 655 590
Ingående avskrivningar	-93 587 732	-89 221 521
Årets avskrivningar	-2 160 089	-4 366 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 747 821	-93 587 732
Utgående bokfört värde	88 243 572	77 067 858
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	554 000 000	554 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	391 000 000	391 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 120 000	3 120 000
Summa taxeringsvärde	968 520 000	968 520 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	669 130	669 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 130	669 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-573 209	-517 568
Årets avskrivningar	-50 245	-55 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-623 454	-573 209
Bokfört värde	45 676	95 921
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 931 281	447 631
Årets investeringar	51 301 391	7 483 650
Omklassificering	-9 067 341	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 165 331	7 931 281
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	1 192 040	474 732
Årets investeringar	0	717 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 192 040	1 192 040
Andel i HSB Stockholm	500	500
Täby Fjärrvärme	1 191 540	1 191 540
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 215	7 636
	7 215	7 636
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 460 705	728 414
Upplupna intäkter	0	6 775
	1 460 705	735 189

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

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	10 739	5 000 000			
		10 739	5 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	9 160	4 930			
	Handelsbanken	593	593			
	Nordea	117 488	76 501			
	Swedbank	4 821	5 821			
		132 061	87 845			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	37 172 575	34 335 923	6 354 266
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-3 434 659	9 788 925	-6 354 266
	Årets resultat					10 691 170
	Belopp vid årets slut	12 861 000	0	33 737 916	44 124 849	10 691 170
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788654622	1,70%	2018-09-19	25 000 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788654630	1,95%	2019-09-18	25 000 000	500 000
	Stadshypotek	744324	1,04%	2015-05-05	11 880 000	240 000
					61 880 000	1 240 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					60 640 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 680 000
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				82 194	82 194
	Källskatt				77 820	74 177
					160 014	156 371
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 259 941	3 178 889
	Övriga upplupna kostnader				2 117 356	1 455 386
					5 377 297	4 634 275

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

Täby 2015-04-08

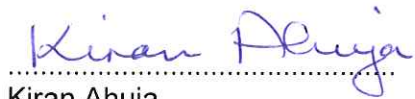
Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Volten i Täby

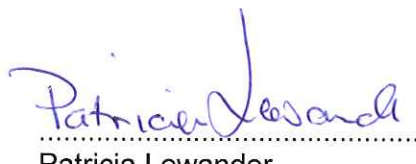
Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31


Thomas Gustafsson
Styrelseledamot
Ordförande


Björn Gimdalen
Styrelseledamot
Vice ordförande


Filiz Summersett
Styrelseledamot
Sekreterare


Kiran Ahuja
Styrelseledamot


Patricia Lewander
Styrelseledamot


Richard Lundberg
Styrelseledamot


Lars Möllerberg
Styrelseledamot

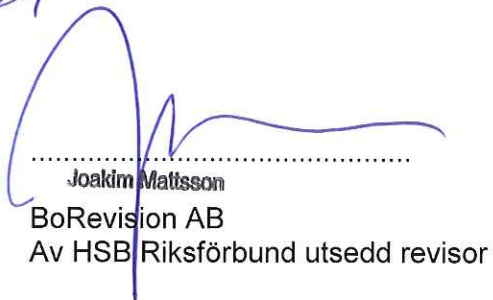

Ardeshir Sadeghieh
Styrelseledamot


Daniel Westerlund
Styrelseledamot


Stefan Younes
Styrelseledamot
HSBs representant

Vår revisionsberättelse har ²⁰¹⁵⁻⁰⁴⁻²⁴ lämnats beträffande denna årsredovisning


Patrik Delin
Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

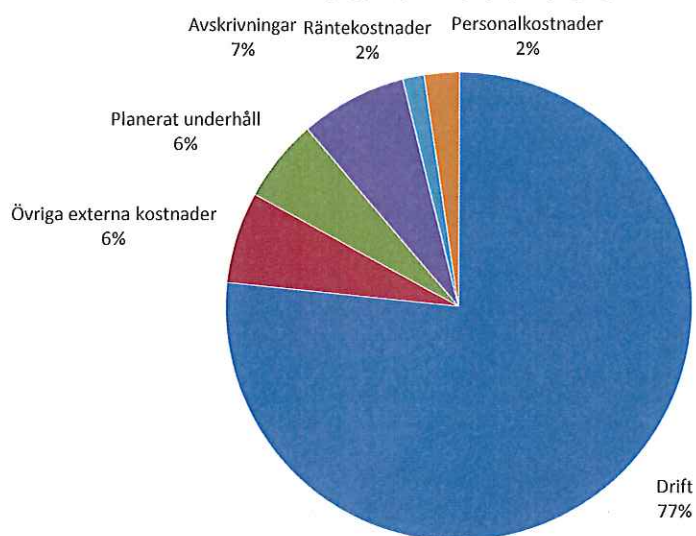
Uttalanden

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

Stockholm den 24/4-2015


Av föreningen vald
revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader
