



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

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 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 trivselen och sammanhållningen på gården och att ta till vara gårdens intressen.

I föreningens fastigheter finns:

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

Av de 830 lägenheterna är 1st 6 rum, 60st 5 rum, 294st 4 rum, 407st 3 rum, 38st 2 rum och 30st 1 rum.

Föreningens fastighet är byggd 1967-1968. Värdeår är 1968.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Energi

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.

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

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

Förvaltare har varit 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 entreprenadarbeten. Han fungerar även som vicevärd för våra lokalhyresgäster. Förvaltaren har det totala förvaltningsansvaret gentemot styrelsen och Brf Volten,

Förvaltningskontoret finns på Marknadsvägen 139.

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

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

TV, bredband och telefoni

Lägenheterna har uttag för anslutning till Bredbandsbolaget och multimedia-uttag 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 3 %.

Genomfört och planerat underhåll

- Renovering av samtliga gårdslokaler ska fortsätta.
- Ledstänger i trapphus byts eller renoveras (vid behov).
- 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.
- Fortsatt renovering av utvändiga källartrappor.
- Ökad upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2018	Vatten/avlopp	Relining avloppstammar
2015-2016	El	Byte ljusarmaturer i portar och källargångar
2016	Egna lokaler	lordningställande av träning/relax lokal

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
2007-2010	Grund	Dränering vid huskropparna på utsidan mot stickgator och delvis på innergårdar
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	Soppantering	Målning och halkbekämpning av golv i hushållssophusen
2011	El	Byte till säkerhetsklassade dörrar till under- och elcentraler
2011	Källare	Målning av källargolv på gård 3
2011	Parkering	Förbättring av belysning på P-platser, gård 1 och gård 5
2011	Grund	Dränering gård 3 mot Rosengården
2012	Tak	Tilläggsisolering kallvindar
2012	Grund	Dräneringsarbete utfört på gård 1 och 5 mot Rosengården, på gård 5 utsidan mot bortre stickgatan och insidan
2012	Tvättstuga	Totalrenovering av grovtvättstugan Mv 159 och tvättstugan Mv 21
2012	Ventilation	Rensning, injustering av ventilationssystemet och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2013	Egna lokaler	Ordningställande av 2st gästlägenheter
2013-2015	Fönster	Fönsterbyten
2013	Belysning	Komplettering av belysning på parkeringsytor
2013	Parkering	Modernisering av motorvärmare (ny styrutrustning, programmering via internet)
2013	Grund	Fortsatt dränering

Övriga väsentliga händelser

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27. Vid stämman deltog 80 medlemmar varav 76 var röstberättigade.

Extra stämma

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-07 för att besluta om genomförande av relining. Vid stämman deltog 438 röstberättigade medlemmar varav 81 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2015-01-01 t.o.m. 2015-05-27

Thomas Gustafsson	Ordförande
Björn Gimdalen	Ledamot, Vice ordförande
Filiz Summersett	Ledamot, Sekreterare
Richard Lundberg	Ledamot
Daniel Westerlund	Ledamot
Kiran Ahuja	Ledamot
Lars Möllerberg	Ledamot
Ardeshir Sadeghieh	Ledamot
Patricia Lewander	Ledamot
Stefan Younes	HSB-ledamot

2015-05-28 t.o.m. 2015-12-31

Lars Möllerberg	Ordförande
Kiran Ahuja	Ledamot, Vice ordförande
Filiz Summersett	Ledamot, Sekreterare
Rune Forsell	Ledamot
Ken Jibréus	Ledamot
Sirkka-Liisa Kaivola	Ledamot
Patricia Lewander	Ledamot
Richard Lundberg	Ledamot
Jonas Palm	Ledamot
Ardeshir Sadeghieh	Ledamot
Stefan Younes	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Möllerberg, Kiran Ahuja, Patricia Lewander, Ken Jibréus och Jonas Palm.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 15 (föregående år 13) protokollförda styrelsemöten. Dessutom har styrelsen haft ett budgetmöte under hösten och de olika arbetsgrupperna har haft ett flertal inte arvodesberättigade sammanträden.

Förvaltare

Förvaltare har under året varit Mattias Karlsson. I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden har förvaltaren deltagit i ordinarie styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden 2015-01-01 t.o.m. 2015-05-27 har varit Thomas Gustafsson, Björn Gimdalen, Filiz Summersett samt Daniel Westerlund - två i förening.

Firmatecknare under perioden 2015-05-28 t.o.m. 2015-12-31 har varit Lars Möllerberg, Kiran Ahuja, Filiz Summersett samt Sirkka-Liisa Kaivola - två i förening.

Revisorer

Patrik Delin	Föreningsvald ordinarie
Lennart Andrén	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2015-05-28 varit: Heimo Auer, Sirkka-Liisa Kaivola, Sandra Åberg, Margareta Grahn, Ardeshir Sadeghieh, Lars Möllerberg, Filiz Summersett, Patricia Lewander, Åke Thörnblom och Tommy Andersson.

Valberedning

Valberedningen har från 2015-01-01 bestått av Roald Berthelsen, Lennart Andrén, Tommy Andersson, Heimo Auer, Sirkka Liisa Kaivola och Sandra Åberg, med Roald Berthelsen som sammankallande. Fr.o.m. 2015-05-28 har valberedningen bestått av Roald Berthelsen, Tommy Andersson, Heimo Auer, Sandra Åberg samt Åke Thörnblom, med Roald Berthelsen som sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

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. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 2015-11-24 av Voltens förvaltare tillsammans med HSB:s kundansvariga förvaltare Michael Grufman samt delar av Voltens fastighetsgrupp.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

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 2015 har ekonomigruppen främst arbetat med:

- Framtagning, sammanställning och analys av budgetunderlag, månadsvis resultatupp följning 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.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av förvaltare, ledamot samt med ordförande.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster.

Ansvariga för gruppen har från 2015-01-01 varit Thomas Gustafsson, Patricia Lewander och Daniel Westerlund och fr.o.m. 2015-05-28 varit Lars Möllerberg, Patricia Lewander, Ken Jibréus och Sirkka-Liisa Kaivola.

Nya större avtal

- Svensk Röranalys AB
- Leveransavtal fjärrvärme med SVAF AB

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten

Under 2015 har stamrening (relining) påbörjats och beräknas pågå till 2018 därtill kommer kostnader för byte/relining av stammar i fastigheternas källare. Utöver beslutade projekt kommer det behövas ytterligare projekt på grund av fastigheternas ålder.

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 planerad avgiftshöjning för 2016 har skjutits till 2017. Även därefter kan avgifterna komma att höjas.

Fastighet

- Dräneringsarbeten runt fastigheterna har fortsatt.
- Byte av samtliga belysningar portar och källargångar till LED-belysning har påbörjats.
- Fönsterbyten i föreningen har slutförts.
- Relining av badrum och ståendestammar har påbörjats.

Ansvariga fram till 2015-05-27 har varit Richard Lundberg (även brand-skyddsansvarig), Kiran Ahuja och Patricia Lewander. Från 2015-05-28 har ansvariga varit Richard Lundberg (även brand-skyddsansvarig), Rune Forsell, Patricia Lewander och Jonas Palm.

Energi

- 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.
- Ett nytt 3 årigt elhandelsavtal med Göteborgs Energi Din EL AB har tecknats med start fr.o.m. oktober 2015.
- Vi har påbörjat uppförandet av ett fjärrvärmeverk i Arninge för att säkerställa ett marknadsmässigt bra pris på vår framtida uppvärmning. Ägande och uppförande sker genom ett gemensamt bolag Täby Fjärrvärme AB som ägs till 90,1 % av SVAF AB och 9,9 % av E.ON Värme Sverige AB. SVAF AB ägs av bostadsrättsföreningarna Volten 31,7 %, Farmen 33 %, Storstugan 26,9 % och Annexet 8,4 %. Finansiering av SVAF AB sker genom lån till bolaget med säkerhet i pantbrev i bostadsrättsföreningarna. Voltens ledamöter fram till 2015-05-27 har varit Lars Möllerberg ordinarie samt Björn Gimdalen suppleant. Från 2015-05-28 har Voltens ledamöter varit Lars Möllerberg ordinarie samt Ken Jibréus suppleant. Inga styrelsearvoden har utbetalats. Anläggning beräknas tas i bruk hösten 2016.

Ansvariga för gruppen har t.o.m. 2015-05-27 varit Lars Möllerberg och Björn Gimdalen. Därefter har det varit Lars Möllerberg, Ken Jibréus, Rune Forsell och Jonas Palm.

Information/IT

- VoltenNytt har under 2015 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan volten.se uppdateras regelbundet.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlor på sophusen och i entréportarna använts för snabb information till medlemmarna.
- Ny sms tjänst har införts för snabb information till anmälda medlemmar.
- Brf Voltens årliga informationsmöte genomfördes den 10 november.
- Informationsmöte om fjärrvärmeprojektet genomfördes den 1 december.

Ansvariga för gruppen har under hela 2015 varit Filiz Summersett och Ardeshir Sadeghieh. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahn varit.

Miljö

- Gårdsbelysningarna har bytts för att förbättra ljusflödet samt energikostnaden.
- Gruvsopprummen är nu öppna på söndagar mellan 08:00-12:00.
- Insamling av önskemål om upprustningar av gårdarna från gårdsföreningarna.

Ansvariga för gruppen har t.o.m. 2015-05-27 varit Björn Gimdalen och Ardeshir Sadeghieh. Därefter har det varit Ardeshir Sadeghieh och Patricia Lewander.

Trafik

Under senaste verksamhetsåret har trafikgruppen tagit initiativ till kontakt med Täby Kommun avseende trafiksituationen i stort på Marknadsvägen. Gruppen har haft två möten och två telefonmöten med kommunens trafikansvarige. Under våren kommer det att implementeras åtgärder för att sänka hastigheten och öka säkerheten för fotgängare.

Ansvariga för gruppen har t.o.m. 2015-05-27 varit Thomas Gustafsson, Björn Gimdalen och Lars Möllerberg. Därefter har det varit Ken Jibréus, Sirkka-Liisa Kaivola och Kiran Ahuja.

Studieorganisatör

Under året har styrelsen genomgått följande kurser:

- Grundkurs i styrelsearbete (Lars Möllerberg, Patricia Lewander, Rune Forsell, Sirkka-Liisa Kaivola)
- Bostadsrättsjuridik (Patricia Lewander)
- Ekonomikurs, grund (Lars Möllerberg, Kiran Ahuja, Patricia Lewander, Sirkka-Liisa Kaivola)
- Ordförandekurs, grund (Lars Möllerberg)
- Förvaltnings kurs (Patricia Lewander)
- Ekonomi Årsredovisning (Patricia Lewander)
- Ekonomi om budget (Sirkka-Liisa Kaivola)
- Mark och trädgård i brf (Kiran Ahuja)
- Brand skyddsarbete (Kiran Ahuja, Rune Forsell)
- Grundkurs i Revision (Lennart Andrén)
- Budgetkonferens HSB Stockholm (Lars Möllerberg, Kiran Ahuja, Patricia Lewander, Richard Lundberg, Rune Forsell, Ken Jibréus, Jonas Palm)

Ansvarig under 2015 har Kiran Ahuja varit.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav alla har redovisat verksamhet under det gångna 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 under 2015 för gårdsföreningarna har varit Ardeshir Sadeghieh.

AS

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1104 (1097) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 121 (72) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	41 697	40 391	39 349	38 192	38 495
Resultat efter finansiella poster	8 173	10 691	6 354	-1 815	6 012
Årsavgift*, kr/kvm	506	490	477	463	463
Drift**, kr/kvm	328	327	337	356	333
Belåning, kr/kvm	851	869	43	54	226
Soliditet, %	61,3	58,9	90,4	84,5	77,2

(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.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	56 522 899
Årets resultat	<u>8 172 910</u>
	64 695 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>-3 226 740</u>
Balanserat resultat	<u>67 922 549</u>
	64 695 809

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

PC

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	41 696 571	40 390 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-23 331 626	-22 805 923
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 380 248	-1 878 919
Planerat underhåll		-3 226 740	-1 706 880
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-790 721	-718 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 367 695	-2 210 334
Summa rörelsekostnader		-32 097 031	-29 320 457
Rörelseresultat		9 599 540	11 070 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	37 136	61 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 463 766	-441 024
Summa finansiella poster		-1 426 630	-379 339
Årets resultat		8 172 910	10 691 170

B

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 143 018 030 88 243 572

Inventarier och maskiner

Not 8 0 45 676

Pågående nyanläggningar

Org Nr: 716000-1066

Not 9 15 462 543 50 165 331

158 480 573 138 454 579

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav i Täby

Not 10 1 192 040 1 192 040

1 192 040 1 192 040

Balansräkning**2015-12-31****2014-12-31**

Summa anläggningstillgångar

159 672 613 139 646 619

Tillgångar**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

197 151 180 118

Avräkningskonto HSB Stockholm

Not 7 4 660 795 6 500 742

Placeringskonto HSB Stockholm

2 542 950 24 020 121

Övriga fordringar

Not 11 58 922 50 54 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 724 496 1 460 705

9 184 313 32 216 060

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav i Täby

Not 10 1 192 040 1 192 040

Kortfristiga placeringar

Not 13 9 510 739 1 110 739

Kassa och bank

Not 14 159 124 324 139 132 061

Summa omsättningstillgångar

18 819 377 32 358 860

Summa tillgångar**178 491 990****172 005 479**

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 660 795 6 500 742

Placeringskonto HSB Stockholm

2 542 950 24 020 121

Övriga fordringar

58 922 50 54 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 724 496 1 460 705

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav i Täby

1 192 040 1 192 040

Kortfristiga placeringar

Not 13 9 510 739 1 110 739

Kassa och bank

Not 14 159 124 324 139 132 061

Summa omsättningstillgångar

18 819 377 32 358 860

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav i Täby

1 192 040 1 192 040

Kortfristiga placeringar

9 510 739 1 110 739

Kassa och bank

159 124 324 139 132 061

Summa tillgångar

178 491 990**172 005 479**

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 660 795 6 500 742

Placeringskonto HSB Stockholm

2 542 950 24 020 121

Övriga fordringar

58 922 50 54 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 724 496 1 460 705

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav i Täby

1 192 040 1 192 040

Kortfristiga placeringar

9 510 739 1 110 739

Kassa och bank

159 124 324 139 132 061

Summa tillgångar

178 491 990**172 005 479**

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

12 861 000 12 861 000

Yttre underhållsfond

32 031 036 33 737 916

44 892 036 46 598 916

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

56 522 899 44 124 849

Årets resultat

8 172 910 10 691 170

64 695 809 54 816 019

Summa eget kapital

109 587 845 101 414 935

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16 60 640 000 61 880 000

60 640 000 61 880 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 457 456 3 173 234

Övriga skulder

Not 17 165 816 160 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 4 640 873 5 377 297

8 264 145 8 710 545

Summa skulder

68 904 145 70 590 545

Summa eget kapital och skulder

178 491 990 172 005 479

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

123 371 600 100 971 600

Summa ställda säkerheter

123 371 600 100 971 600

Ansvarsförbindelser

SVAF AB (solidariskt)

41 600 000 41 600 000

Summa ställda säkerheter

41 600 000 41 600 000

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	8 172 910	10 691 170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 367 695	2 210 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 540 605	12 901 504
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-285 372	-647 975
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-446 400	2 077 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 808 834	14 331 158
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-23 393 689	-55 569 853
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-23 393 689	-55 569 853
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 240 000	58 838 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 240 000	58 838 000
Årets kassaflöde	-13 824 855	17 599 305
Likvida medel vid årets början	30 663 663	13 064 358
Likvida medel vid årets slut	16 838 808	30 663 663

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,44 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarierna fullt avskrivna.

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		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	36 024 384	34 955 408
	Årsavgifter el	8 000	0
	Hyror	4 956 121	4 641 762
	Bredband	906 360	905 972
	Övriga intäkter	439 016	677 163
	Bruttoomsättning	42 333 881	41 180 305
	Avgifts- och hyresbortfall	-608 879	-781 387
	Hyresförluster	-28 431	-7 952
		41 696 571	40 390 966
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	4 192 461	4 130 910
	Reparationer	3 135 952	2 458 795
	El	1 572 352	1 588 832
	Uppvärmning	4 499 876	5 156 635
	Vatten	2 524 679	2 084 611
	Sophämtning	1 072 259	940 106
	Fastighetsförsäkring	514 163	500 442
	Kabel-TV och bredband	1 693 378	1 835 256
	Fastighetsskatt	1 245 310	1 266 891
	Förvaltningsarvoden	2 558 890	2 622 394
	Övriga driftskostnader	322 306	221 051
		23 331 626	22 805 923
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	174 916	199 768
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	448 551	1 090 159
	Administrationskostnader	503 167	367 729
	Extern revision	29 450	26 938
	Konsultkostnader	33 664	6 375
	Medlemsavgifter	190 500	187 950
		1 380 248	1 878 919
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	477 400	385 550
	Revisionsarvode	35 600	35 600
	Övriga arvoden	91 500	72 800
	Löner och övriga ersättningar	28 590	63 957
	Sociala avgifter	129 049	133 650
	Övriga personalkostnader	28 582	26 844
		790 721	718 401
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 309	7 107
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	22 829	20 121
	Ränteintäkter skattekonto	1 012	-423
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 606	30 350
	Övriga ränteintäkter	2 379	4 530
		37 136	61 685
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	999 473	416 567
	Övriga räntekostnader	464 293	24 456
		1 463 766	441 024

B8



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 130 356	158 794 553
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	58 096 477	13 335 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 087 870	183 991 393
Ingående avskrivningar	-95 747 821	-93 587 732
Årets avskrivningar	-3 322 019	-2 160 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 069 840	-95 747 821
Utgående bokfört värde	143 018 030	88 243 572
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	-623 454	-573 209
Årets avskrivningar	-45 676	-50 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 130	-623 454
Bokfört värde	0	45 676
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	50 165 331	7 931 281
Årets investeringar	23 393 689	42 234 050
Omklassificering	-58 096 477	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 462 543	50 165 331
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	1 192 040	1 192 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 192 040	1 192 040
Andel i HSB Stockholm	500	500
SVAF AB	1 191 540	1 191 540
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 227	7 215
Skattefordran	47 159	47 159
Övriga fordringar	3 536	0
	58 922	54 374
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 714 890	1 460 705
Upplupna intäkter	9 606	0
	1 724 496	1 460 705

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

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	9 500 000	0			
	Bunden placering Nordea	10 739	0			
		9 510 739	0			
Not 14 Kassa och bank						
	Handkassa	1 923	9 160			
	Handelsbanken	593	593			
	Nordea	117 488	117 488			
	Swedbank	4 321	4 821			
		124 324	132 061			
Not 15 Förändring av eget kapital						
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	33 737 916	44 124 849	10 691 170
	Resultatdisposition			-1 706 880	12 398 050	-10 691 170
	Årets resultat					8 172 910
	Belopp vid årets slut	12 861 000	0	32 031 036	56 522 899	8 172 910
Not 16 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788654622	1,70%	2018-09-19	24 500 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788654630	1,95%	2019-09-18	24 500 000	500 000
	Stadshypotek	845996	0,78%	2016-05-06	11 640 000	240 000
					60 640 000	1 240 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					59 400 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 440 000
Not 17 Övriga skulder						
	Depositioner				82 194	82 194
	Källskatt				80 340	77 820
	Övriga kortfristiga skulder				3 282	0
					165 816	160 014
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 485 769	3 259 941
	Övriga upplupna kostnader				1 155 104	2 117 356
					4 640 873	5 377 297

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

PS



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den

14/3-2016

Ardeshir Sadeghreh

Riliz Summersett

Jonas Palm

Kennertz Jibréus

Kiran Ahuja

Lars Möllerberg

Patricia Lewander

Richard Lundberg

Rune Forsell

Sirkka-Liisa Kaivola

Stefan Younes

Vår revisionsberättelse har 2016-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

PATRICK DELIN

Av föreningen vald revisor

Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionssed. 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 2015-12-31 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 8/4 - 2016

Av föreningen vald
revisor

Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor