



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

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 1966.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

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.

Förvaltaren sköter den löpande driften. Hen 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. Hen 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 tillsvidare. 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 ej förändrats.

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).
- 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
2016-2017	Egna lokaler	lordningställande av träning/relax lokal
2016-2017	Brand	Utbyte av samtliga rökluckor
2017	Källartrappor	Renovering av yttre källartrappor

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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	Sophantering	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 borte 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	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)
2013	Grund	Fortsatt dränering
2014	Tvättstuga	Renovering av samtliga tvättstugor
2015-2016	El	Byte ljusarmaturer i portar och källargångar

Övriga väsentliga händelser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17. Vid stämman deltog 74 medlemmar varav 66 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2016-01-01 t.o.m. 2016-12-31

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
Lukas Åberg	Suppleant (Tillträde 2016-05-17)
Stefan Younes	HSB-ledamot (Avgått 2016-01-22)
Marcus Tärnåsen	HSB-ledamot (Tillträde 2016-02-17)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Filiz Summersett, Rune Forsell, Sirkka-Liisa Kaivola, Richard Lundberg och Ardeshir Sadeghieh.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 (föregående år 15) 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 (2016-01-01 – 2016-04-28)

Pia Carlberg (2016-04-29 – 2016-08-31)

Helene Osagie (Tillträdde 2016-09-01)

I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden har förvaltaren deltagit i ordinarie styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden 2016-01-01 t.o.m. 2016-12-31 har varit Lars Möllerberg, Kiran Ahuja, Filiz Summersett samt Sirkka-Liisa Kaivola - två i förening.

Revisorer

Patrik Delin

Lennart Andrén

BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald suppleant

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2016-05-17 varit: Heimo Auer, Sirkka-Liisa Kaivola, Sandra Åberg, Margareta Grahm, Ardeshir Sadeghieh, Lars Möllerberg, Filiz Summersett, Patricia Lewander, Åke Thörnblom och Tommy Andersson.

Valberedning

Valberedningen har 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. Fastighetsbesiktningen utfördes ej under 2016 på grund av förvaltarbyten. Genomgång av fastigheterna kommer att genomföras under 2017.

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 2016 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.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av förvaltare, ledamot samt med ordförande.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster.

Ansvariga för gruppen har varit Lars Möllerberg, Patricia Lewander, Ken Jibréus och Sirkka-Liisa Kaivola.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten

Under 2015-2016 har stamrenovering (relining) pågått 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 2017 har skjutits till 2018. Även därefter kan avgifterna komma att höjas.

Fastighet

Dräneringsarbete runt fastigheterna fortsätter. Vi genomför nu en kartläggning av vad som återstår för att kunna styra arbetet bättre, så att dräneringsarbetet slutförs gårdsvis för att minska störningarna.

Bytet till ledbelysning i källargångar och rörelsestyrd ledbelysning i trapphus är nu slutförd. Vi kommer att justera tiden för tändning av portbelysningen genom byte till nya skymningsreläer.

Efterjusteringar av felaktigheter vid fönsterbytet pågår.

Reliningen fortskrider enligt tidsplan. Gård 1 är färdigställd och arbetet pågår nu på gård 2 och 3. Gård 4 påbörjas efter sommaren 2017.

Utbyte av våra gamla mekaniska rökluckor i våra portar har påbörjats i slutet av året. Arbetet kommer att slutföras under 2017.

Arbetet med vår nya Relax och Gym har långsamt fortskridit, främst beroende av att Täby kommuns tekniska avdelning inte varit särskilt anträffbar eller aktiv efter det att de avkrävde föreningen ett byggnadslov för fortsatt genomförande. Vi har nu fått lägga ekonomiska medel på arkitekter och kontrollanter som vi tidigare inte räknat in i vår budget. Vi ser fram emot att det vidare arbetet skall kunna ta fart under våren 2017.

Vi har under hösten genomfört en undersökning av våra balkongers kondition. Denna visade på allvarliga skador på många balkonger, främst på gård 1-3, men även på gård 4-5. Vi följer under våren 2017 upp denna undersökning med ytterligare en undersökning för att förhoppningsvis till årsmötet 2017 kunna ta fram ett underlag för beslut om framtida åtgärder.

Vi har under året bytt parkeringsbolag och har nu fått betalningsautomater för gästparkering som fungerar med alla typer av betalkort.

Fastighetsgruppen har även arbetat med att se över våra nuvarande entreprenörsavtal för att kunna genomföra nya upphandlingar under 2017.

Ansvariga för fastighetsfrågorna har varit Rune Forsell, Patricia Lewander, Richard Lundberg och Jonas Palm.

Energi

- Voltens förbrukning och kostnader för fjärrvärme (E.ON/SVAF), 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 med avvikelse för fjärrvärme där vi har köpt värme till marknadspris.
- Köp av fjärrvärme har övergått till vårt gemensamma bolag SVAF AB fr.o.m. november.

Ansvariga för gruppen har varit Lars Möllerberg, Ken Jibréus, Rune Forsell och Jonas Palm.

Information/IT

- VoltenNytt har under 2016 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan volten.se har uppdaterats
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlor på sophusen och i entréportarna använts för snabb information till medlemmarna.
- SMS tjänst används för snabb information till anmälda medlemmar.
- Brf Voltens årliga informationsmöte genomfördes den 30 november.

Ansvarig för hemsidan har Ardeshir Sadeghieh varit under hela år 2016. Ansvarig för VoltenNytt och direktinformation i portar och på sophustavlor har Filiz Summersett varit under hela år 2016. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahm varit.

Miljö

- Några av körsbärsträden har tagits bort samt grenar har rensats så att belysningen blivit bättre.
- En arborist har under hösten 2016 tagit bort träden som var sjuka (2st på gård 5) samt beskurit döda grenar på övriga träd.

Ansvariga för gruppen har varit Patricia Lewander och Ardeshir Sadeghieh.

Trafik

Under senaste verksamhetsåret har trafikgruppen deltagit i ett informationsmöte arrangerat av Täby kommunavseende den framtida kollektivtrafiken till Täby. Den troligaste lösningen i nuläget är en förlängning av Roslagsbanan till Odenplan-Centralen.

Gruppen har haft ett antal möten med tjänstemän på Trafikkontoret både fysiskt och per telefon. Detta har resulterat i en formell skrivelse till Trafikkontoret med begäran om åtgärder för att:

- Sänka den verkliga hastigheten i vårt område.
- Förenkla ut och infart till Stora Marknadsvägen.
- Förenkla parkeringsreglerna.

Ansvariga för gruppen har varit Ken Jibréus, Sirkka-Liisa Kaivola och Kiran Ahuja.

Studieorganisatör

Under året har styrelsen genomgått följande kurser:

- Grundkurs i styrelsearbete (Kiran Ahuja)
- Göra en bra stämma (Kiran Ahuja)
- El laddning bilar (Jonas Palm)
- Upphandlingsteknik (Rune Forsell)
- Juridik kring vattenskador (Kiran Ahuja)

Ansvarig under 2016 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 2016 för gårdsföreningarna har varit Ardeshir Sadeghieh.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1085 (1104) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 58 (121) överlåtelse skett.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	41 886	41 697	40 391	39 349	38 192
Resultat efter finansiella poster	3 017	8 173	10 691	6 354	-1 815
Årsavgift*, kr/kvm	506	506	490	477	463
Drift**, kr/kvm	348	328	327	337	356
Belåning, kr/kvm	950	851	869	43	54
Soliditet, %	57,8	61,3	58,9	90,4	84,5

(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	32 031 036	56 522 899	8 172 910	109 587 845
Reservering till fond 2015		0	0		
Ianspråktagande av fond 2015		-3 226 740	3 226 740		
Balanserat i ny räkning			8 172 910	-8 172 910	
Årets resultat				3 017 445	3 017 445
Belopp vid årets slut	12 861 000	28 804 296	67 922 549	3 017 445	112 605 290

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	67 922 549
Årets resultat	<u>3 017 445</u>
	70 939 994

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	-5 590 235
Balanserat resultat	<u>76 530 229</u>
	70 939 994

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



**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	41 885 830	41 696 571
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-26 528 401	-23 331 626
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 159 688	-1 380 248
Planerat underhåll		-5 590 235	-3 226 740
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-758 967	-790 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 327 073	-3 367 695
Summa rörelsekostnader		-37 364 364	-32 097 031
Rörelseresultat		4 521 466	9 599 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 889	37 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 531 910	-1 463 766
Summa finansiella poster		-1 504 021	-1 426 630
Årets resultat		3 017 445	8 172 910

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 139 778 301 143 018 030

Inventarier och maskiner

Not 8 13 500 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 36 913 508 15 462 543

176 705 309 158 480 573*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 337 140 1 192 040

1 337 140 1 192 040

Summa anläggningstillgångar

178 042 449 159 672 613**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

167 264 197 151

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 422 753 4 660 795

Placeringskonto HSB Stockholm

5 545 968 2 542 950

Övriga fordringar

Not 11 9 117 58 922

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 838 729 1 724 496

8 983 831 9 184 313

Kortfristiga placeringar

Not 13 7 510 739 9 510 739

Kassa och bank

Not 14 303 011 124 324

Summa omsättningstillgångar

16 797 581 18 819 377**Summa tillgångar**194 840 030 178 491 990

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning** **2016-12-31** **2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

12 861 000 12 861 000

Yttre underhållsfond

28 804 296 32 031 036

41 665 296 44 892 036*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

67 922 549 56 522 899

Årets resultat

3 017 445 8 172 910

70 939 994 64 695 809**Summa eget kapital**112 605 290 109 587 845**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16 71 060 000 59 400 000

71 060 000 59 400 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17 1 240 000 1 240 000

Leverantörsskulder

4 187 041 3 457 456

Skatteskulder

70 391 0

Övriga skulder

Not 18 159 502 165 816

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 5 517 807 4 640 873

11 174 741 9 504 145**Summa skulder**82 234 741 68 904 145**Summa eget kapital och skulder**194 840 030 178 491 990

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Kassaflödesanalys**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 017 445	8 172 910
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 327 073	3 367 695
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 344 518</u>	<u>11 540 605</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 541	-285 372
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 670 596</u>	<u>-446 400</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 980 572</u>	<u>10 808 834</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 534 934	-23 393 689
Investeringar i maskiner/inventarier	-16 875	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-145 100</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-21 696 909</u>	<u>-23 393 689</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>11 660 000</u>	<u>-1 240 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>11 660 000</u>	<u>-1 240 000</u>
Årets kassaflöde	-2 056 337	-13 824 855
Likvida medel vid årets början	16 838 808	30 663 663
Likvida medel vid årets slut	14 782 471	16 838 808

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 BFAR 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.

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 1,44 % 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 stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

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

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	36 009 532	36 024 384
	Årsavgifter el	34 200	8 000
	Hyror	5 116 915	4 956 121
	Bredband	906 263	906 360
	Övriga intäkter	275 960	439 016
	Bruttoomsättning	42 342 870	42 333 881
	Avgifts- och hyresbortfall	-431 374	-608 879
	Hyresförluster	-25 666	-28 431
		41 885 830	41 696 571
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	4 372 442	4 192 461
	Reparationer	3 892 444	3 135 952
	El	1 418 026	1 572 352
	Uppvärmning	7 434 346	4 499 876
	Vatten	2 026 263	2 524 679
	Sophämtning	1 075 431	1 072 259
	Fastighetsförsäkring	540 456	514 163
	Kabel-TV och bredband	1 757 578	1 693 378
	Fastighetsskatt	1 384 441	1 245 310
	Förvaltningsarvoden	2 436 128	2 558 890
	Övriga driftskostnader	190 846	322 306
		26 528 401	23 331 626
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	205 837	174 916
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	362 883	448 551
	Administrationskostnader	291 643	503 167
	Extern revision	33 200	29 450
	Konsultkostnader	75 625	33 664
	Medlemsavgifter	190 500	190 500
		1 159 688	1 380 248
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	475 290	477 400
	Revisionsarvode	35 560	35 600
	Övriga arvoden	64 500	91 500
	Löner och övriga ersättningar	32 250	28 590
	Sociala avgifter	148 867	129 049
	Övriga personalkostnader	2 500	28 582
		758 967	790 721
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 318	1 309
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 018	22 829
	Ränteintäkter skattekonto	890	1 012
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 885	9 606
	Övriga ränteintäkter	6 778	2 379
		27 889	37 136
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	984 843	999 473
	Övriga räntekostnader	547 067	464 293
		1 531 910	1 463 766



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

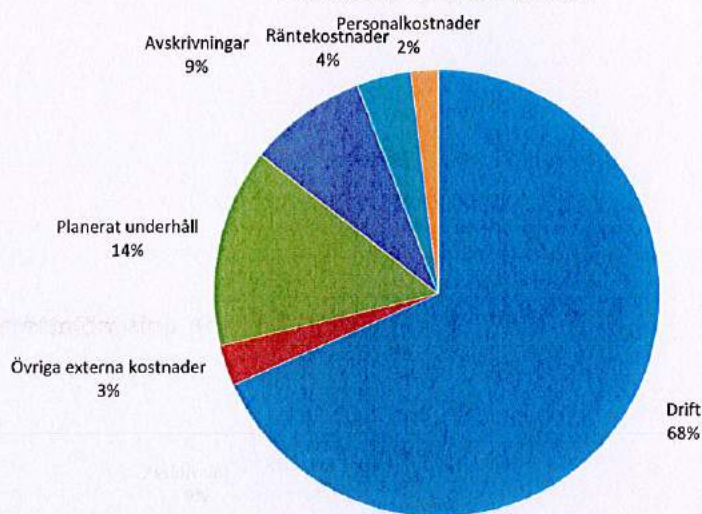
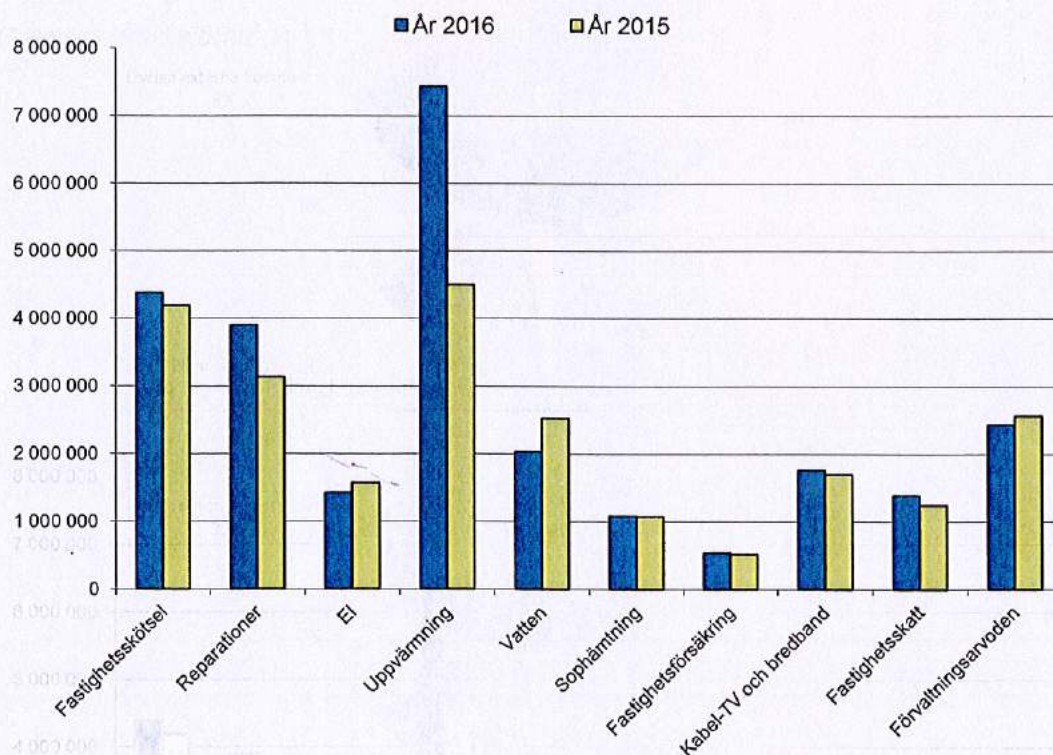
Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	230 226 833	172 130 356
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	83 969	58 096 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 171 839	242 087 870
Ingående avskrivningar	-99 069 840	-95 747 821
Årets avskrivningar	-3 323 698	-3 322 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 393 538	-99 069 840
Utgående bokfört värde	139 778 301	143 018 030
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	573 000 000	554 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	445 000 000	391 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 000 000	3 120 000
Summa taxeringsvärde	1 051 200 000	968 520 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	669 130	669 130
Årets investeringar	16 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	686 005	669 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-669 130	-623 454
Årets avskrivningar	-3 375	-45 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-672 505	-669 130
Bokfört värde	13 500	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	15 462 543	50 165 331
Årets investeringar	21 450 965	23 393 689
Omklassificering till byggnad	0	-58 096 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 913 508	15 462 543
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	1 192 040	1 192 040
Årets investeringar	145 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 337 140	1 192 040
Andel i HSB Stockholm	500	500
SVAF AB	1 286 640	1 191 540
Tre våningar Täby AB	50 000	0
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 117	8 227
Skattefordran	0	47 159
Övriga fordringar	0	3 536
	9 117	58 922
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 829 677	1 714 890
Upplupna intäkter	9 052	9 606
	1 838 729	1 724 496

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



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	7 500 000	9 500 000			
	Bunden placering Nordea	10 739	10 739			
		7 510 739	9 510 739			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	4 301	1 923			
	Handelsbanken	593	593			
	Nordea	294 297	117 488			
	Swedbank	3 821	4 321			
		303 011	124 324			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	32 031 036	56 522 899	8 172 910	
	Resultatdisposition		-3 226 740	11 399 650	-8 172 910	
	Årets resultat				3 017 445	
	Belopp vid årets slut	12 861 000	28 804 296	67 922 549	3 017 445	
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788654622	1,70%	2018-09-19	24 000 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788654630	1,95%	2019-09-18	24 000 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788738001	0,26%	2017-09-26	12 900 000	0
	Stadshypotek	943502	0,78%	2017-05-08	11 400 000	240 000
					72 300 000	1 240 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					71 060 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					66 100 000
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				150 316 600	123 371 600
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 240 000	1 240 000
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				67 906	82 194
	Källskatt				91 596	80 340
	Övriga kortfristiga skulder				0	3 282
					159 502	165 816
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 452 810	3 485 769
	Övriga upplupna kostnader				2 064 997	1 155 104
					5 517 807	4 640 873
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					
Not 21	Eventualförpliktelser					
	Ansvarsförbindelse SVAF AB				68 545 000	41 600 000
					68 545 000	41 600 000

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 21/3 2017

Ardeshtir Sadeghian

Filiz Summersett

Jonas Palm

Kennertz Jibréus

Kiran Ahuja

Lars Möllerberg

Marcus Tärnäsén

Patricia Lewander

Richard Lundberg

Rune Forsell

Sirkka-Liisa Kaivola

Vår revisionsberättelse har 2017 04-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Patrik Delin

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2016.

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 2016 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2016 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. Revisor 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.

Täby den 20 april 2017



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Patrik Delin
Av föreningen vald revisor