



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

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 trivseln 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 under tiden 2017-01-01 till 2017-08-31 därefter har förvaltningen flyttas till egen regi.

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 KEAB, 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 JRF 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 inte förändrats.

Genomfört och planerat underhåll

- Renovering av samtliga gårdslokaler ska fortsätta.
- 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
2016-2018	Egna lokaler	Iordningställande av träning/relax lokal
2016-2018	Brand	Utbyte av samtliga rökluckor

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	Yttermiljön 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	Iordningställande 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
2017	Källartrappor	Renovering av yttre källartrappor
2017	Grund	Fortsatt dränering

Övriga väsentliga händelser

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-14. Vid stämman deltog 81 medlemmar varav 71 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2017-01-01 t.o.m. 2017-12-31

Lars Möllerberg	Ordförande
Rune Forsell	Ledamot, Vice ordförande
Sandra Åberg	Ledamot, Sekreterare (Tillträde 2017-05-14)
Kiran Ahuja	Ledamot
Ken Jibréus	Ledamot
Sirkka-Liisa Kaivola	Ledamot
Patricia Lewander	Ledamot
Richard Lundberg	Ledamot
Jonas Palm	Ledamot
Lukas Åberg	Suppleant (Ledamot fr.o.m. 2017-05-14)
Ardeshir Sadeghieh	Ledamot (Avgått 2017-05-14)
Filiz Summersett	Ledamot (Avgått 2017-05-14)
Marcus Tärnåsen	HSB-ledamot (Avgått 2017-10-05)
Johan Ström	HSB-ledamot (Tillträde 2017-11-23)

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 (föregående år 11) protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande. Dessutom har arbetsgrupperna haft ett flertal inte arvodesberättigade sammanträden.

Förvaltare

Förvaltare har under året varit

Helene Osagie (2017-01-01 – 2017-09-01)

Ninna Heiskanen (Tillträde 2017-09-01)

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

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden

2017-01-01 t.o.m. 2017-05-14

Lars Möllerberg, Kiran Ahuja, Filiz Summersett samt Sirkka-Liisa Kaivola - två i förening.

2017-05-15 t.o.m. 2017-12-31

Lars Möllerberg, Rune Forsell, Patricia Lewander samt Sirkka-Liisa Kaivola - två i förening.

Revisorer

Lennart Andrén

Viveka Brage

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 2017-05-14 varit: Heimo Auer, Sirkka-Liisa Kaivola, Sandra Åberg, Margareta Grahn, Ardeshir Sadeghieh, Lars Möllerberg, Patricia Lewander, Åke Thörnblom och Tommy Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Heimo Auer, Roald Berthelsen, Tommy Andersson samt Åke Thörnblom, med Heimo Auer 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 2017-08-29 av Voltens förvaltare tillsammans med delar av Voltens styrelse.

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 2017 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, Rune Forsell och Sirkka-Liisa Kaivola.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten

Under 2015-2017 har stamrening (relining) pågått och beräknas pågå till 2018 därtill kommer kostnader för byte/relining av stammar i fastigheternas källare vid behov. 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 1-3 är slutförd och gård 4 och 5 pågår. Klart till sommaren 2018.

Utbyte av våra gamla mekaniska rökluckor i våra portar har pågått under året. Arbetet kommer att slutföras under våren 2018.

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 har även fått upphandla handikappanpassning av lokalen med bl.a. en yttre ramp för tillträde till lokalen. Arbetet beräknas kunna slutföras under 2018.

Vi har under våren genomfört ytterligare en undersökning av våra balkongers kondition. Denna visade liksom tidigare undersökning på allvarliga skador på många balkonger, främst på gård 1-3, men även på gård 4-5. Vi har under året påbörjat ett arbete med ett antal entreprenörer för att få offerter på utbyte av balkongerna. Vi har som målsättning att presentera ett förslag inför årsstämman 2018.

Ny entreprenör för markskötsel har upphandlats under året och påbörjat sin verksamhet 1 maj.

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.

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

Information/IT

- VoltenNytt har under 2017 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan volten.se har uppdaterats.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlorna på sophusen och i entréportarna använts för snabb information till medlemmarna.
- Brf Voltens årliga informationsmöte genomfördes den 30 november.
- Bradbandsavtalet har setts över för eventuell uppdatering eller byte av leverantör.
- Arbete för att installera wifi i gästlägenheter och gårdslokaler har påbörjats.
- 11 styrelseprotokoll samt ett konstituerande protokoll i samband med årsmötet har skrivits.

Ansvarig för hemsidan har Ardeshir Sadeghieh varit under första halvåret 2017 och Lukas Åberg under andra halvåret. Ansvarig för VoltenNytt, protokoll och direktinformation i portar och på sophustavlor har Filiz Summersett varit under första halvåret 2017 och Sandra Åberg under andra halvåret. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året har Margareta Grahn varit. Ansvarig för bredbandsavtalet samt installation av wifi är Lukas Åberg.

Miljö

- Körsbärsträden har klippts ner längst ner på gård 1 och 5 på utsidan mot parkeringen pga långa grenar.

Ansvariga för gruppen har varit Patricia Lewander och Sirkka-Liisa Kaivola.

Trafik

Under senaste verksamhetsåret har trafikgruppen deltagit i ett informationsmöte arrangerat av Täby kommunavseende den framtida kollektivtrafiken till Täby.

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, dialogen fortsätter.
- Reda ut gränsdragning angående snöröjning mellan Brf Volten och Täby kommun.
- Refugen är återställt på vägen mot Byängskolan/Sporthallen, för att minska hastighet vid övergångsstället.

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

Studieorganisatör

Under året har styrelsen genomgått följande kurser:

- Grundkurs i styrelsearbete (Jonas Palm)
- Underhållsplan digital (Richard Lundberg, Patricia Lewander, Jonas Palm)
- Kommunikation (Kiran Ahuja)
- Studieorganisatör (Kiran Ahuja)
- Upplåtelse i andra hand (Patricia Lewander, Sandra Åberg)

Ansvarig under 2017 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 2017 för gårdsföreningarna har varit Lars Möllerberg.

SVAF AB

SVAF AB ägs gemensamt av Storstugan, Volten, Annexet och Farmen. SVAF äger 90,1 % av Täby Fjärrvärme AB där resterande 9,9 % ägs av Eon. Täby Fjärrvärme AB äger och driver fjärrvärmeverket i Arninge som bl.a. förser de fyra bostadsrättsföreningarna med fjärrvärme. Driften av fjärrvärmeverket har under 2017 utvecklats bättre än tidigare upprättade planer, bl.a. beroende på att man kunnat elda mer med flis som är ett billigare bränsle än pellets.

Tre Våningar i Täby AB

Vårt egna bolag har skött förvaltningen av Volten sedan 1/9 -17. Vi har nu två personer på heltid och på det sättet kan vi ge våra medlemmar bättre service. Uppföljning av entreprenörer har blivit bättre och vi genomför fler projekt med egen styrning. Kostnaden räknar vi med att komma ligga på samma nivå som när vi anlidade HSB.



Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1111 (1118) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 74 (58) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	41 985	41 886	41 697	40 391	39 349
Resultat efter finansiella poster	1 651	3 017	8 173	10 691	6 354
Årsavgift*, kr/kvm	506	506	506	490	477
Drift**, kr/kvm	353	348	328	327	337
Belåning, kr/kvm	1 107	950	851	869	43
Soliditet, %	54 %	58 %	61 %	59 %	90 %

(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	28 804 296	67 922 549	3 017 445	112 605 290
Reservering till fond 2016		0	0		
Ianspråktagande av fond 2016		-5 590 235	5 590 235		
Balanserad i ny räkning			3 017 445	-3 017 445	
Årets resultat				1 651 059	3 017 445
Belopp vid årets slut	12 861 000	23 214 061	76 530 229	1 651 059	114 256 349

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	76 530 229
Årets resultat	<u>1 651 059</u>
	78 181 288

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
I anspråktagande av underhållsfond	-7 031 377
Balanserat resultat	<u>85 212 665</u>
	78 181 288

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

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	41 985 347	41 885 830
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-27 383 109	-26 528 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 002 138	-1 159 688
Planerat underhåll		-7 031 377	-5 590 235
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-680 170	-758 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 254 584	-3 327 073
Summa rörelsekostnader		-39 351 377	-37 364 364
Rörelseresultat		2 633 970	4 521 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 576	27 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 012 486	-1 531 910
Summa finansiella poster		-982 911	-1 504 021
Årets resultat		1 651 059	3 017 445

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	143 761 099	139 778 301
Inventarier och maskiner	Not 8	14 923	13 500
Pågående nyanläggningar	Not 9	47 030 273	36 913 508
		<u>190 806 295</u>	<u>176 705 309</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 387 140	1 337 140
		<u>1 387 140</u>	<u>1 337 140</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>192 193 435</u>	<u>178 042 449</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		328 136	167 264
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 635 743	1 422 753
Placeringskonto HSB Stockholm		46 550	5 545 968
Övriga fordringar	Not 11	4 756	9 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 500 365	1 838 729
		<u>7 515 550</u>	<u>8 983 831</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	10 010 739	7 510 739
Kassa och bank	Not 14	5 482	303 011
Summa omsättningstillgångar		<u>17 531 771</u>	<u>16 797 581</u>
Summa tillgångar		<u>209 725 206</u>	<u>194 840 030</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 861 000	12 861 000
Yttre underhållsfond		23 214 061	28 804 296
		<u>36 075 061</u>	<u>41 665 296</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 530 229	67 922 549
Årets resultat		1 651 059	3 017 445
		<u>78 181 288</u>	<u>70 939 994</u>
Summa eget kapital		<u>114 256 349</u>	<u>112 605 290</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	84 282 500	71 060 000
		<u>84 282 500</u>	<u>71 060 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 670 000	1 240 000
Leverantörsskulder		4 232 239	4 187 041
Skatteskulder		109 402	70 391
Övriga skulder	Not 18	122 713	159 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	5 052 003	5 517 807
		<u>11 186 357</u>	<u>11 174 741</u>
Summa skulder		95 468 857	82 234 741
Summa eget kapital och skulder		<u>209 725 206</u>	<u>194 840 030</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 651 059	3 017 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 254 584	3 327 073
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 905 643	6 344 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	181 853	-34 541
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-418 384	1 670 596
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 669 113	7 980 572
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 349 572	-21 534 934
Investeringar i maskiner/inventarier	-5 998	-16 875
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-50 000	-145 100
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 405 570	-21 696 909
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	13 652 500	11 660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 652 500	11 660 000
Årets kassaflöde	916 043	-2 056 337
Likvida medel vid årets början	14 782 471	16 838 808
Likvida medel vid årets slut	15 698 514	14 782 471

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	36 017 076	36 009 532
Årsavgifter el	51 300	34 200
Hyror	5 095 736	5 119 165
Bredband	906 360	906 263
Övriga intäkter	396 467	276 118
Bruttoomsättning	42 466 939	42 345 278
Avgifts- och hyresbortfall	-446 424	-433 782
Hyresförluster	-35 167	-25 666
	41 985 347	41 885 830
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 170 446	4 372 442
Reparationer	4 785 728	3 892 444
El	1 383 915	1 418 026
Uppvärmning	6 655 579	7 434 346
Vatten	2 209 365	2 026 263
Sophämtning	1 113 029	1 075 431
Fastighetsförsäkring	555 250	540 456
Kabel-TV och bredband	1 765 607	1 757 578
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 423 450	1 384 441
Förvaltningsarvoden	3 115 362	2 436 128
Övriga driftkostnader	205 378	190 846
	27 383 109	26 528 401
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	187 249	205 837
Förbrukningsinventarier och varuinköp	219 699	362 883
Administrationskostnader	329 652	291 643
Extern revision	28 963	33 200
Konsultkostnader	38 075	75 625
Medlemsavgifter	198 500	190 500
	1 002 138	1 159 688
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	408 900	475 290
Revisionsarvode	35 440	35 560
Övriga arvoden	70 880	64 500
Löner och övriga ersättningar	31 675	32 250
Sociala avgifter	128 955	148 867
Övriga personalkostnader	4 320	2 500
	680 170	758 967
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 945	2 318
Ränteintäkter HSB placeringskonto	582	3 018
Ränteintäkter skattekonto	0	890
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 610	14 885
Övriga ränteintäkter	6 439	6 778
	29 576	27 889
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 003 169	984 843
Övriga räntekostnader	9 317	547 067
	1 012 486	1 531 910



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	230 310 802	230 226 833
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	7 232 807	83 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 404 646	242 171 839
Ingående avskrivningar	-102 393 538	-99 069 840
Årets avskrivningar	-3 250 009	-3 323 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 643 547	-102 393 538
Utgående bokfört värde	143 761 099	139 778 301
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	573 000 000	573 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	445 000 000	445 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 000 000	15 000 000
Summa taxeringsvärde	1 051 200 000	1 051 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	686 005	669 130
Årets investeringar	5 998	16 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	692 003	686 005
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-672 505	-669 130
Årets avskrivningar	-4 575	-3 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 080	-672 505
Bokfört värde	14 923	13 500
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	36 913 508	15 462 543
Årets investeringar	10 116 765	21 450 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 030 273	36 913 508
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	1 337 140	1 192 040
Årets investeringar	50 000	145 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 387 140	1 337 140
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 877	9 117
Övriga fordringar	1 879	0
	4 756	9 117
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 490 641	1 829 677
Upplupna intäkter	9 724	9 052
	1 500 365	1 838 729

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

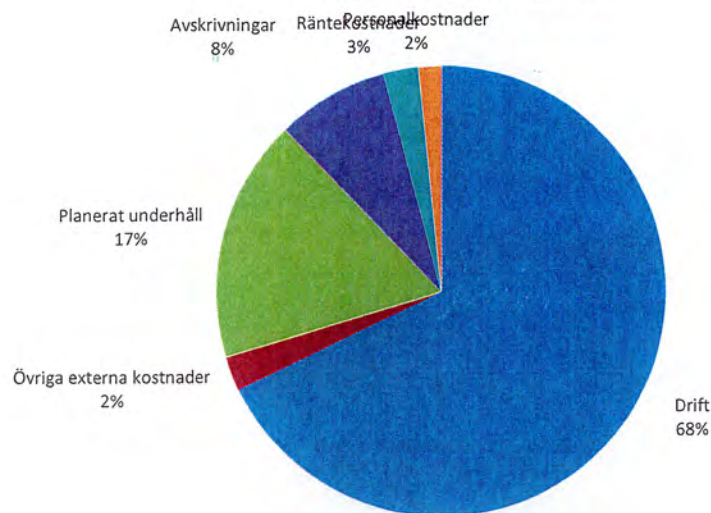
**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 010 739	7 510 739			
		10 010 739	7 510 739			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 553	4 301			
	Handelsbanken	593	593			
	Nordea	16	294 297			
	Swedbank	3 321	3 821			
		5 482	303 011			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	28 804 296	67 922 549	3 017 445
	Resultatdisposition			-5 590 235	8 607 680	-3 017 445
	Årets resultat					1 651 059
	Belopp vid årets slut	12 861 000	0	23 214 061	76 530 229	1 651 059
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788654622	1,70%	2018-09-19	23 500 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788654630	1,95%	2019-09-18	23 500 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788788653	0,29%	2018-09-27	12 792 500	430 000
	Nordea Hypotek	39788799086	0,38%	2018-02-03	15 000 000	0
	Stadshypotek	19478	0,78%	2018-05-08	11 160 000	240 000
					85 952 500	1 670 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					84 282 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					77 602 500
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för egna och andras skulder till kreditinstitut				165 316 600	150 316 600
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 670 000	1 240 000
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				44 988	67 906
	Källskatt				77 400	91 596
	Övriga kortfristiga skulder				325	0
					122 713	159 502
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 281 243	3 452 810
	Övriga upplupna kostnader				1 770 760	2 064 997
					5 052 003	5 517 807

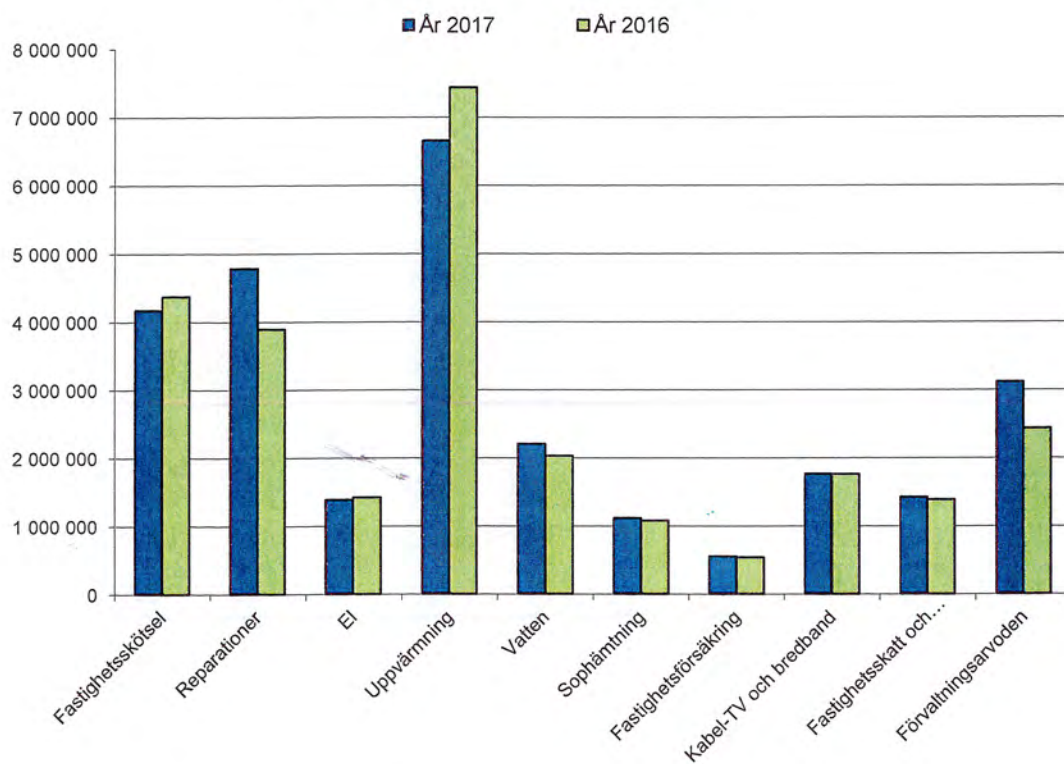
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

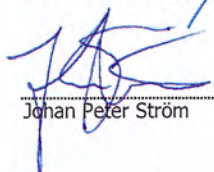
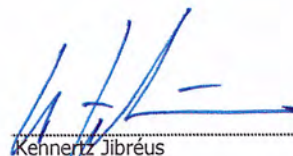
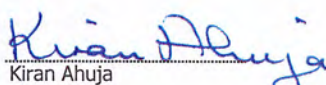
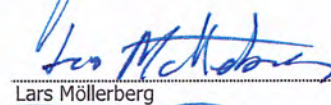
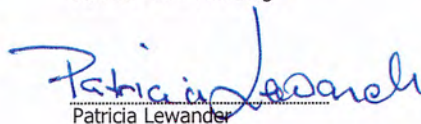
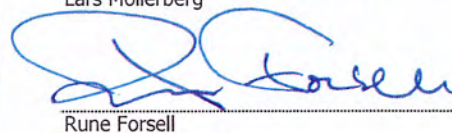
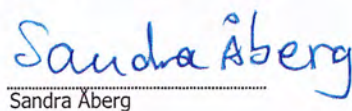
Not 21 Eventualförpliktelser

Borgensförbindelse SVA AB

68 545 000
68 545 00068 545 000
68 545 000

Stockholm, den

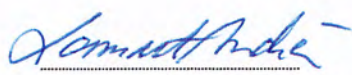
3/04-2018


Johan Peter Ström
Jonas Palm
Kenneth Jibréus
Lukas Åberg
Kenneth Emil Al Åberg
Kiran Ahuja
Lars Möllerberg
Patricia Lewander
Richard Lundberg
Rune Forsell
Sandra Åberg
Sirkka-Liisa Kaivola

Vår revisionsberättelse har

11/4 2018

lämnats beträffande denna årsredovisning


Lenaert Andrén
Av föreningen vald revisor
Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Volten i Täby för år 2017.

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 2017 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. Revisorens 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 revisorssed 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.

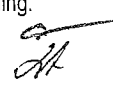
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 eventuella 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Andrén

Av föreningen vald revisor