



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

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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
Lokaler	249	6 445
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 fastigheter är byggda 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, ekonomisk och driftförvaltning har skötts av HSB Stockholm enligt avtal under tiden 2018-01-01 till 2018-12-31.

Avtalet med HSB om körning av sopkärl mellan sophusen och hämtningsplatser utanför innergårdarna avslutades 2018-11-30.

Administrativ förvaltning (Förvaltartjänst) har skötts av egen personal (genom vårt bolag TVT AB)

Förvaltaren sköter den löpande driften. Denne företrädar 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.

Förvaltaren fungerar även som vicevärd för våra lokalhyresgäster. Förvaltaren har det totala förvaltningsansvaret gentemot styrelsen och) brf Volten.

Förvaltningskontoret och styrelselokal finns sedan 2018-11-01 på Marknadsvägen 189.

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Städningen i Brf Volten sköts av KEABGRUPPEN AB. Städning utförs i trapphusen och tvättstugorna en gång i veckan och källarkorridorerna städas 1 gång i månaden. Under 2018 utfördes en grundlig städning av alla trapphus och golvytan i trapporna behandlades med Steinfix som skyddar golvytorna och gör att det är lättare att hålla rent.

JRF MARK AB handhar föreningens trädgårdsskötsel som även omfattar röjning av skräp, tömning av gårdens papperskorgar och snöröjning på våra innergårdar samt parkeringen.

Under 2018 har endast befintlig vegetation underhållits/sköts pga. Alla stora markarbeten som pågått med dränering och förberedelse för kommande balkongrenovering. De har även tagit ned ett antal träd som varit dåliga.

Årlig besiktning av lekutrustning har utförts av en behörig besiktningsman.

Komplettering och nyplantering genomförs i samband med dräneringen på gårdarna.

TV, bredband och telefoni

Från oktober 2010 tecknades treårsavtal med ComHem för analog och digital kabel-TV (Medium, 8 favoriter) Avtalet löpte ut den 1 oktober 2013 och nytt 3-årsavtal tecknades att gälla från den 1 februari 2014. Från februari 2017 förlängs avtalat automatiskt 1 år i taget, om uppsägning inte sker. Bredbandsavtal (Internet och telefoni) tecknades från januari 2013 med Bredbandsbolaget och gäller tills vidare. Bredbandsbolaget är uppköpt av Telenor och ett nytt avtal tecknades under hösten 2018 att gälla från februari 2019. Det nya avtalet innebär högre hastighet på internetuppkopplingen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna inte förändrats.

Genomfört och planerat underhåll

- Dränering och isolering av resterande husgrunder har beställts. Det sattes igång hösten 2018 med samtliga kvarvarande balkongsidor med början på gård 1. Därefter görs övriga kvarvarande husgrunder. Det kommer att slutföras under 2. kvartalet 2020.
- Ökad upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden.
- Uppbyggnad och renovering av Voltens blivande Gym-lokal har fortsatt. Beräknas slutföras i april 2019.
- Voltens styrelse-och förvaltningslokal flyttade under hösten till Marknadsvägen 189. Lokalen renoverades och anpassades till sitt nya ändamål.
- Nya sopstationer för hushållssopor och matavfall har byggts utanför gårdarna, 3 stationer/gård. Dessa togs i bruk i november.
- Reliningen av avloppsstammarna slutfördes under året.
- Vattenventiler och termostater på elementen har bytts och injusterats på gård 2.
- Utbyte av rökluckor har slutförts. 

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2021	Värme/vatten	Vattenventiler och termostater byts (1 gård/år)
2016-2019	Egna lokaler	lordningställande av träning/relax lokal

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1985	Fönster	Innerrutor utbyta 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	Ytttermiljön på våra innergårdar rustades upp
2005	Vatten/avlopp	Styrning av varmvatten och värme från undercentraler
2005-2006	Ventilation	Nytt fläktsystem och nya tilluftsventiler
2009	Entréer/trapphus	Nytt låssystem med porttelefoner i samtliga portar och källaringångar.
2009	Tvättstuga	Nytt bokningssystem för tvättstugorna
2009	Entréer/trapphus	Nya balkongtak över portaler och källarnedgångar
2009	Övrigt	Certifiering godkänd av revisorerna
2009	Övrigt	Energideklaration genomförd
2010	Parkering	Förbättrad belysning mellan garagen på gård 5
2011	Sophantering	Målning och halkbekämpning av golv i hushållssophusen
2011	El	Byte till säkerhetsklassade dörrar till under- och elcentraler
2011	Parkering	Förbättring av belysning på P-platser, gård 1 och gård 5
2012	El	Tilläggsisolerat källargångar
2012	Tvättstuga	Totalrenovering av grovtvättstugan Mv 159 och tvättstugan Mv 21
2012	Ventilation	Rensning, injustering av ventilationssystemet och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2013	Egna lokaler	lordningställande av 2st gästlägenheter
2013-2015	Fönster	Fönsterbyten
2013	Belysning	Komplettering av belysning på parkeringsytor
2013	Parkering	Modernisering av motorvärmare (ny styrutrustning, programmering via internet)
2014	Tvättstuga	Renovering av samtliga tvättstugor, alla maskiner utbyta
2015-2016	El	Byte ljusarmaturer i portar och källargångar
2017	Källartrappor	Renovering av yttre källartrappor
2015-2018	Vatten/avlopp	Relining av avloppsstammar

Övriga väsentliga händelser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 195 röstberättigade medlemmar inklusive 17 fullmakter och 31 övriga.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2018-01-01 t.o.m. 2018-12-31

Thomas Gustafsson	Ordförande, (Tillträdde 2018-05-16)
Lars Möllerberg	Ordförande, (Avgick 2018-05-16)
Sandra Åberg	Ledamot, Vice ordförande
Rune Forsell	Ledamot, Vice ordförande, (Avgick 2018-05-16)
Anne Lie Sinclair	Ledamot, Sekreterare (Tillträde 2018-05-16)
Rune Holmberg	Ledamot, (Tillträdde 2018-05-16)
Marjut Karlsson	Ledamot, (Tillträdde 2018-05-16)
Sirkka-Liisa Kaivola	Ledamot
Patricia Lewander	Ledamot, (Omvald 2018-05-16)
Richard Lundberg	Ledamot
Jonas Palm	Ledamot, (Omvald 2018-05-16)
Kiran Ahuja	Ledamot, (Avgick 2018-05-16)
Ken Jibreus	Ledamot (Avgick 2018-05-16)
Lukas Åberg	Ledamot (Avgick 2018-05-16)
Johan Ström	HSB-ledamot

Följande medlemmars mandattid går ut vid ordinarie föreningsstämma: Thomas Gustafsson, Rune Holmberg, Sirkka-Liisa Kaivola, Richard Lundberg och Sandra Åberg

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 14 (föregående år 11) protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande. Dessutom har arbetsgrupperna haft ett flertal inte arvodesberättigade sammanträden.

Förvaltare

Förvaltare har under året varit Ninna Heiskanen och förvaltningsassistent Marcus Bjurvén. I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden har förvaltaren och förvaltningsassistenten deltagit i ordinarie styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden

2018-01-01 t.o.m. 2018-05-16

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

2018-05-16 t.o.m. 2018-12-31

Thomas Gustafsson, Rune Holmberg, Sirkka-Liisa Kaivola, Patricia Lewander - två i förening.

Revisorer

Lennart Andrén	Föreningsvald ordinarie
Viveka Brage	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2018-05-16 varit:

Tommy Andersson, Heimo Auer, Viveca Brage, Margareta Grahn, Rune Holmberg, Sirkka-Liisa Kaivola, Patricia Lewander, Åke Thörnblom (*avliden under perioden*), Lukas Åberg, Sandra Åberg.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Heimo Auer, Roald Berthelsen, Tommy Andersson samt Åke Thörnblom (*avliden under perioden*), 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. Fastighetsbesiktning genomfördes senast 2017-08-29.

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 både avancerat 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 lägenhetsöverlåtelse 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 2018 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 och ordförande.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster.

Ansvariga för gruppen har varit Thomas Gustafsson, Rune Holmberg och Patricia Lewander.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten

Under 2015-2018 har stamrenovering (relining) genomförts.

Vid två oberoende utredningar har framkommit att våra balkonger är i behov av omfattande renovering. Vid årsstämman 2018 fattades beslut att renovering skulle genomföras som utbyggnad och inglasning av balkongerna till en kostnad av cirka 120 MSEK. Dessa medel måste upplånas och innebär en avgiftshöjning med 10% från 2019.

Storleken på våra lån efter den nya upplåningen gör att framtida räntehöjningar har en ökad påverkan på vår ekonomi.

Fastighet

Beroende på planerad balkongutbyggnad måste dräneringen runt fastigheterna forceras. All resterande dränering har beställts. Detta har startats upp under året och genomförs först under balkongsidorna och därefter resterande på övriga delar. Hela dräneringen kommer att avslutas under 2020.

Balkongprojektet har inte kommit igång under året, beroende på att vi inte fick bygglov för 80 cm djupare balkonger. Vi kommer att få 40 cm djupare (lika med brf Farmen). Efter godkänt bygglov måste vi ta ett nytt stämmobeslut och därefter begära hyresnämndens godkännande. Byggstart blir troligen tidigt 2020.

Reliningen har slutförts under året.

Utbyte av rökluckor i våra portar har slutförts under året.

Arbetet med vår nya Gym-lokal har fortskridit. Ökade krav från kommunen har inneburit förseningar och fördröjningar. Lokalen kommer att vara färdigställd under första halvåret 2019.

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

Energi

Voltens förbrukning och kostnader för fjärrvärme (TFAB/SVAF), eldistribution (Fortum Markets AB), elhandel (Göteborgs Energi Din EL AB) och vatten (Roslags Vatten AB) har följts upp.

Årets förbrukning har varit något lägre än tidigare år beroende på vädersituationen med en varm sommar och höga temperaturer långt in på hösten.

Ansvariga för gruppen har varit Rune Holmberg och Jonas Palm.

Information

- VoltenNytt har under 2018 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan volten.se uppdateras regelbundet av föreningens förvaltare
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, FB gruppen Voltens infosida, anslagstavlorna på sophusen och i entréportarna använts för snabb information till medlemmarna.
- Brf Voltens årliga informationsmöte genomfördes den 30 november.
- 14 styrelseprotokoll samt ett konstituerande protokoll i samband med årsmötet har skrivits.

Ansvarig för hemsidan har förvaltarna varit under 2018. Ansvarig för VoltenNytt, protokoll och direktinformation i portar och på sophustavlor har Sandra Åberg varit under första halvåret 2018, under andra halvåret har kommunikationsgruppen, Anne Lie Sinclair, Marjut Karlsson och Sandra Åberg varit ansvariga. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahn varit.

IT

Bredbandsbolaget har bytt namn till Telenor och nytt avtal har upphandlats med högre hastighet.

Arbete för att installera wifi i gästlägenheter och gårdslokaler har påbörjats.

Ansvarig för bredbandsavtalet samt installation av wifi är Jonas Palm.

Miljö

Nytt sopsorterings system av hushållssopor och matavfall har installerats under 2018.

Q-park har anlitats för att rondera på innergårdarna i syfte att avhysa ev. parkerade bilar.

Skyltar har satts upp vid bommarna till varje gård som anger att avlastning/pålastning tillåts under 20 minuter.

Ansvarig för gruppen har varit Sirkka-Liisa Kaivola

Trafik

Delar av styrelsen deltog i kommunens informationsmöte om "Täby stadskärna 2050" tillsammans med Farmen, Storstugan och Annexet. Berörda parter har fått tillfälle att yttra sig. I styrelsens yttrande lades stor vikt vid den planerade folkökningen och därmed tillhörande trafikökning som drastiskt kommer att påverka boendemiljön för Voltens medlemmar. Vi fick också tillfälle att framföra våra bekymmer med vårt besvärliga läge med in- och utfart från vårt område på den överbelastade Stora Marknadsvägen.

Studieorganisatör

Under året har styrelsen genomgått följande kurser:

- Grundkurs i styrelsearbete (Anne Lie Sinclair, Marjut Karlsson)
- BRF Budget (Marjut Karlsson)
- BRF Juridik (Patricia Lewander)
- Affärs och upphandlingsjuridik (Sirkka-Liisa Kaivola, Marjut Karlsson och Richard Lundberg)
- Sekreterarutbildning (Anne Lie Sinclair)

Ansvarig under 2018 har Kiran Ahuja respektive Patricia Lewander varit.

Gårdsföreningarna

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

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

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

Kontaktperson och sammankallande för gårdsföreningarna i styrelsen under 2018 har Marjut Karlsson varit.

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 2018 fungerat väl, men kostnaderna har varit något högre än föregående år beroende på att man fått elda mer med pellets och bio-olja, eftersom tillgången på flis har varit sämre.

Tre Våningar i Täby AB

Vårt eget bolag har skött förvaltningen av Volten sedan 1/9 -17. Vi har två personer på heltid och på det sättet kan vi ge våra medlemmar bättre service. Från årsskiftet 2019 ökar vi öppettiderna för kontoret. Uppföljningen av entreprenörer har blivit bättre och vi genomför fler projekt med egen styrning.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1 115 (1 111) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 60 (74) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	42 003	41 985	41 886	41 697	40 391
Resultat efter finansiella poster	2 536	1 651	3 017	8 173	10 691
Årsavgift*, kr/kvm	506	506	506	506	491
Drift**, kr/kvm	351	353	342	300	294
Beläning, kr/kvm	1 212	1 107	931	781	797
Soliditet, %	53 %	54 %	58 %	61 %	59 %

(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 eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 861 000	23 214 061	76 530 229	1 651 059
Ianspråktagande av fond 2018		-4 453 608	4 453 608	
Ianspråktagande av fond 2017		-7 031 377	7 031 377	
Balanserat i ny räkning			1 651 059	-1 651 059
Årets resultat				2 536 259
Belopp vid årets slut	12 861 000	11 729 076	89 666 273	2 536 259

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	85 212 665
Årets resultat	2 536 259
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	4 453 608
Summa till stämmans förfogande	92 202 532

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	92 202 532
-------------------------	------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	42 002 882	41 985 347
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-27 278 692	-27 383 109
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 167 053	-1 002 138
Planerat underhåll		-4 453 608	-7 031 377
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-773 835	-680 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 822 365	-3 254 584
Summa rörelsekostnader		-38 495 553	-39 351 377
Rörelseresultat		3 507 329	2 633 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 939	29 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-985 009	-1 012 486
Summa finansiella poster		-971 069	-982 911
Årets resultat		2 536 259	1 651 059

28

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 199 732 044

143 761 099

Inventarier och maskiner

Not 8 10 348

14 923

Pågående nyanläggningar

Not 9 15 945 177

47 030 273

215 687 569

190 806 295

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 387 140

1 387 140

1 387 140

1 387 140

Summa anläggningstillgångar

217 074 709

192 193 435

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

34 743

328 136

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 229 419

5 635 743

Placeringskonto HSB Stockholm

46 597

46 550

Övriga fordringar

Not 11 7 586

4 756

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 429 265

1 500 365

4 747 610

7 515 550

Kortfristiga placeringar

Not 13 0

10 010 739

Kassa och bank

Not 14 15 702

5 482

Summa omsättningstillgångar

4 763 311

17 531 771

Summa tillgångar**221 838 020****209 725 206**

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 861 000	12 861 000
Yttre underhållsfond		11 729 076	23 214 061
		<u>24 590 076</u>	<u>36 075 061</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		89 666 273	76 530 229
Årets resultat		2 536 259	1 651 059
		<u>92 202 532</u>	<u>78 181 288</u>
Summa eget kapital		<u>116 792 608</u>	<u>114 256 349</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	92 487 500	84 282 500
		<u>92 487 500</u>	<u>84 282 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 670 000	1 670 000
Leverantörsskulder		4 489 846	4 232 239
Skatteskulder		109 192	109 402
Övriga skulder	Not 17	154 429	122 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 134 446	5 052 003
		<u>12 557 913</u>	<u>11 186 357</u>
Summa skulder		105 045 413	95 468 857
Summa eget kapital och skulder		<u>221 838 020</u>	<u>209 725 206</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 536 259	1 651 059
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 822 365	3 254 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 358 624	4 905 643
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	361 663	181 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 371 556	-418 384
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 091 843	4 669 113
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-29 703 639	-17 349 572
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-5 998
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-29 703 639	-17 405 570
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 205 000	13 652 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 205 000	13 652 500
Årets kassaflöde	-12 406 796	916 043
Likvida medel vid årets början	15 698 514	14 782 471
Likvida medel vid årets slut	3 291 718	15 698 514

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).

Koncernredovisning upprättas inte för föreningen (7 kap. 3§ ÅRL).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % 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 1 337 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. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Intresse- och dotterföretag

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

Förening är också ägare av Tre Våningar Täby AB (559083-2720).



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	36 017 076	36 017 076
	Årsavgifter el	78 100	51 300
	Hyrer	5 146 035	5 201 510
	Bredband	906 542	906 360
	Övriga intäkter	286 944	290 693
	Bruttoomsättning	42 434 697	42 466 939
	Avgifts- och hyresbortfall	-431 709	-446 424
	Hyresförluster	-106	-35 167
		42 002 882	41 985 347
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	4 958 613	4 170 446
	Reparationer	4 175 527	4 785 728
	El	1 472 023	1 383 915
	Uppvärmning	6 370 127	6 655 579
	Vatten	2 156 282	2 209 365
	Sophämtning	1 282 767	1 113 029
	Fastighetsförsäkring	558 013	555 250
	Kabel-TV och bredband	1 784 893	1 765 607
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 441 710	1 423 450
	Förvaltningsarvoden	2 893 534	3 115 362
	Övriga driftkostnader	185 204	205 378
		27 278 692	27 383 109
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	163 769	187 249
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	316 211	219 699
	Administrationskostnader	431 291	329 652
	Extern revision	29 688	28 963
	Konsultkostnader	27 594	38 075
	Medlemsavgifter	198 500	198 500
		1 167 053	1 002 138
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	477 900	408 900
	Revisionsarvode	35 840	35 440
	Övriga arvoden	71 680	70 880
	Löner och övriga ersättningar	25 963	31 675
	Sociala avgifter	132 952	128 955
	Övriga personalkostnader	29 500	4 320
		773 835	680 170
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 275	1 945
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	47	582
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 234	20 610
	Övriga ränteintäkter	2 383	6 439
		13 939	29 576
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	983 099	1 003 169
	Övriga räntekostnader	1 910	9 317
		985 009	1 012 486

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	237 543 609	230 310 802
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	60 788 735	7 232 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 193 381	249 404 646
Ingående avskrivningar	-105 643 547	-102 393 538
Årets avskrivningar	-4 817 790	-3 250 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 461 337	-105 643 547
Utgående bokfört värde	199 732 044	143 761 099
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	692 003	686 005
Årets investeringar	0	5 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	692 003	692 003
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-677 080	-672 505
Årets avskrivningar	-4 575	-4 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-681 655	-677 080
Bokfört värde	10 348	14 923
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	47 030 273	36 913 508
Årets investeringar	29 703 639	17 349 572
Omklassificering till byggnad	-60 788 735	-7 232 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 945 177	47 030 273

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 387 140	1 337 140
Årets investeringar	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 387 140	1 387 140
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i SVAF AB	1 286 640	1 286 640
Andel i Tre Våningar Täby AB	100 000	100 000
	1 387 140	1 387 140
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 877	2 877
Övriga fordringar	4 709	1 879
	7 586	4 756
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 429 265	1 490 641
Upplupna intäkter	0	9 724
	1 429 265	1 500 365
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	10 000 000
	0	10 000 000
Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	702	1 553
Handelsbanken	593	593
Nordea	11 586	16
Swedbank	2 821	3 321
	15 702	5 482

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter					2018-12-31	2017-12-31
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788654630	1,95%	2019-09-18	23 000 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788858465	0,54%	2019-03-20	60 237 500	930 000
	Stadshypotek	96894	0,78%	2019-05-08	10 920 000	240 000
					94 157 500	1 670 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					92 487 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					85 807 500
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					165 316 600
						165 316 600
	Utav panterna så är 68 925 000 kronor ställda till förmån för SVAF AB					
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 670 000	1 670 000
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				59 276	44 988
	Källskatt				87 650	77 400
	Övriga kortfristiga skulder				7 503	325
					154 429	122 713
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				126 467	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 541 441	3 281 243
	Övriga upplupna kostnader				2 466 538	1 770 760
					6 134 446	5 052 003
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Föreningens avgifter har höjts med 10 % från och med 2019-01-01.					
	Föreningen har upptagit 50 mkr i lån 2019-01-21					
Not 20	Eventualförpliktelser					
	Borgensförbindelse SVAF AB				68 545 000	68 545 000
	SVAF AB har, via aktieägaravtal, förpliktigt sig att lämna ytterligare aktieägartillskott till Täby Fjärrvärme AB vid oförutsedda kostnadsökningar. Föreningens andel kan uppgå till 8,5 mkr ytterligare.					
	Brf Volten har via aktieägaravtal för SVAF AB förbundit sig att köpa fjärrvärme till och med sista december 2040.					



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

2018-12-31

2017-12-31

Täby, den 2019-04-29


Anne Lie Sinclair

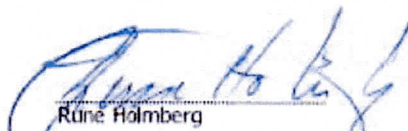

Johan Ström


Jonas Palm


Marjut Karlsson


Patricia Lewander


Richard Lundberg


Rune Holmberg


Sandra Åberg


Sirkka-Liisa Karvola


Thomas Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lennart Andrén


Joakim Häll

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 2018.

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 2018 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. Revisornas 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. Den 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.

is

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 2018 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 30/4-2019



Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Andrén
Av föreningen vald revisor