



**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Org.nr: 716000-1066

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021- 12- 31

## EKONOMI I HSB BRF VOLTEN I TÄBY

Nedan har vi samlat de viktigaste nyckeltalen för att lätt förstå hur föreningens ekonomi ser ut i dagsläget. Riktvärdet 5 är högst och 1 är lägst. Flera nyckeltal för föreningen hittar ni på sida 12.

### Sparande

Brf Volten har ett sparande på 178 kr/kvm.

*Riktvärden:*

5 = > 250 kr/kvm

**4 = 201 – 250 kr/kvm**

3 = 151 – 200 kr/kvm

2 = 100 – 150 kr/kvm

1 = < 100 kr/kvm

### Skuldsättning

Brf Volten har en skuldsättning på 3 283 kr/kvm.

*Riktvärden:*

5 = < 2 000 kr/kvm

**4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm**

3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm

2 = 10 000 – 14 999 kr/kvm

1 = > 15 000 kr/kvm

### Kostnad Sophantering

Total kostnad	1 435 356 kr
Hushållssopor	1 230 554 kr
Grovsopor	4 067 kr
Källsortering	200 735 kr

### Kostnad Dränering

2019 – 16 938 870 kr

2020 – 3 527 171 kr

### Räntekänslighet

Brf Volten har en räntekänslighet på 6%.

*Riktvärden:*

5 = < 4%

**4 = 4 < 7%**

3 = 7 < 10%

2 = 10 < 20%

1 = > 20%

### Energikostnad

Brf Volten har en energikostnad på **164 kr/kvm** där uppvärmning, el och vatten räknas med.

*Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm.*

### Årsavgift

Brf Volten har en årsavgift på **565 kr/kvm**.

### Kostnad Balkonger

2019 – 1 638 894 kr
2020 – 80 356 504 kr
2021 – 73 392 161 kr

### Kostnad Asbestsanering

2020 – 546 953 kr
2021 – 2 649 725 kr

### Kostnad Målning källargångar

2020 – 273 000 kr
2021 – 1 771 278 kr

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

### 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, lekplatser och grill/fikaplatser på innergårdarna. Varje gård har ett eget namn hämtat från lantlig miljö: Fåret, Fölet, Stoet, Tjuren och Kalven. Varje gård har också en egen gårdsförening som arbetar för att öka trivsel och sammanhållning bland medlemmar på aktuell gård. Gårdsföreningarna har också till uppgift att vara en länk mellan medlemmar och styrelse för att tillsammans arbeta för en god boendemiljö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	830	71 227
Hyresrätter	0	0
Lokaler	252	6 556
Parkering	811	--
Carport	84	--
Garage	183	--

Volten 830 lägenheter är fördelade på 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. Värderingsår är 1968. Föreningen har sitt säte i Täby norr om Stockholm.

#### Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. *A*

**Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)**

Fastighetsskötsel, teknisk, ekonomisk och driftförvaltning har skötts av HSB Stockholm enligt avtal under tiden 2021-01-01-2021-12-31.

Administrativ förvaltning (Förvaltartjänst) har skötts av egen personal (genom vårt bolag TVT AB) Förvaltningskontoret sköter den löpande driften och företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, lokalhyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. De ansvarar också för besiktningar/tillsyn av lägenheter, uthyrning av lokaler samt kontroll av utförda entreprenadarbeten. Förvaltningskontoret har det totala förvaltningsansvaret gentemot styrelsen och brf Volten.

**Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning**

Städningen i Brf Volten sköts av KEABGRUPPEN AB. Städning utförs i trapphusen och tvättstugorna en gång i veckan, källarkorridorerna och gästlägenheterna städas 1 gång i månaden. Städning av gymmet utförs 3 gånger i veckan.

HSB Mark ansvarade under hela 2021 över föreningens trädgårdsskötsel, kontraktet omfattar rensning och bevattning av rabatter och blomlådor, gräsklippning, ansning av häckar och buskar, röjning av skräp, tömning av gårdens papperskorgar samt renhållning av Voltens parkering.

För beskärning av våra träd anlitar HSB Mark arborister för en tillkommande kostnad.

HSB Mark var även ansvariga för snörenhållningen under vintersäsongen 2021-2022.

Under hösten gjordes en besiktning av samtliga gårdar med hänsyn till lekplatser, träd och buskar och uteplatser. En lista på felaktigheter gjordes och har prioriterats. Dessa kommer att utföras i prioriteringsordning i mån av pengar. Under 2021 byttes även föreningens grillar ut.

Miljögruppen har tillsammans med Förvaltarna och HSB Mark sammanträtt 7 gånger.

**TV, bredband och telefoni**

Bredbandsavtal (Internet och telefoni) är tecknat med Telenor.

I avgiften ingår basutbud från Tele2 TV (fd ComHem).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under 2021 skedde en avgiftshöjning med 2% från och med 1 april.

### Genomfört och planerat underhåll

- Upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden har gjorts och pågår löpande.
- Vattenventiler och termostater på elementen har bytts och injusterats på gård 5. Under 2022 kommer liggande VVC-ledningar i källargångar bytas med start på gård 4-5.
- Balkongrenoveringen påbörjades i slutet av augusti 2020 på gård 5 som också färdigställdes under året. Balkongrenoveringen i sin helhet kommer att färdigställas under våren 2022. Därefter kommer Balco återställa mark och gräsytor etc.
- Asbestsanering av rörböjar i källargångarna påbörjades i oktober 2020 och färdigställdes 2021.
- Ommålning av våra källargångar påbörjades på G1 i slutet av november 2020. Ommålning av källargångarna sker löpande och beräknas klart 2022.

### Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2025-2026	Alla fastigheter	Relining av rör i källarplattan ut till fastighetsgräns
Ca 2027	Alla tvättstugor	Byte av maskiner
2025-2027	Alla gårdar	Ommålning utvändigt av våra grovsophus och cykelrum
2022-2025	Alla fastigheter	Yttertak 30.000m <sup>2</sup>
2024	Alla portar	Byte av plastlist till trapppräcken inomhus i alla portar
2024-2025	Alla portar	Lagning av trappstegen inomhus i alla portar
2024-2025	Alla fastigheter	Ommålning av grunder inkl. trapppräcken till källarnedgångar
2023-2024	Alla gårdar	Isolering av undertak i Voltens 16 portaler
2022-2024	Alla gårdar	Återställning av Voltens utemiljö
2022-2024	Gård 5	Ombyggnation av garaget på gård 5 (sista längan närmast skolan mot stora MV)
2023-2024	Alla gårdar	Samtliga Garage/Carportar ommålas
2020-2023	Alla fastigheter	Ommålning av källargångarna
2022-2023	Alla fastigheter	Byggnation av 14 st takuppgångar
2022	Alla fastigheter	Byte av styr till undercentraler
2022	Gård 3, Mv 179	Ombyggnad av lokal till etablering för div hantverkare i Volten
2020-2022	Alla fastigheter	Ombyggnad av balkonger
2022-2024	Alla fastigheter	VVC-rör, byte i källare
2025-2029	Alla fastigheter	Byte av dörrar källarnedgångar, lokaler (93 st.)
2020-2022	Alla fastigheter	Balkongrenovering för 887 balkonger

## Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
1985	Fönster	Innerrutor utbytta mot isolerruta ("3-glas")
1988-1989	Takomläggning	Nytt tak på samtliga gårdar
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
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 el-centraler
2011	Parkering	Förbättring av belysning på P-platser, gård 1 och gård 5
2012	Tak	Tilläggsisolering kallvindar
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	Belysning	Komplettering av belysning på parkeringsytor
2013	Parkering	Modernisering av motorvärmare (ny styrutrustning, programmering via internet)
2013-2015	Fönster	Fönsterbyten
2014	Tvättstuga	Renovering av samtliga tvättstugor, alla maskiner utbytta
2015-2016	El	Byte av ljusarmaturer i portar och källargångar
2017	Källartrappor	Renovering av yttre källartrappor
2015-2018	Vatten/avlopp	Relining av avloppsstammar
2018	Mv 189	Nya förvaltningskontoret stod klart
2018	Alla gårdar	Sopbehållare San-Sac
2018	Alla gårdar	Brandtätning och ledljus i källargångar
2019	Mv 121	Gymmet invigdes i maj 2019
2019	Gård 1	18 garage på södra delen renoverades
2016-2020	Alla fastigheter	Dränering
2020	Alla gårdar	Gamla sophus blir förvaring för cyklar/barnvagnar/leksaker mm
2020	Gård 1	Panelbyte inkl. ommålning på ca 20 garage
2017-2021	Alla fastigheter	Vattenventiler/termostater har bytts på en gård per år, gård 1-3 är klara. Gård 4 färdigställdes 2020, gård 5 färdigställdes 2021
2020-2021	Alla gårdar	25 trappor byggs om för att fungera med nya balkongerna
2021	Gård 3	Renovering/ombyggnad av Grovsoprum pga. Fallrisk
2020-2021	Alla fastigheter	Asbestsanering av rörböjar i samtliga källargångar

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Rösterna inkom via poströstning p g a Corona pandemin.

### Styrelse - Petra

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### 2021-01-01 - 2021-05-25

Sandra Åberg	Ordförande
Björn Pålemar	vice ordförande
Petra Grèsillon	Sekreterare
Christer Schödin	Ledamot,
Patricia Lewander	Ledamot
Richard Lundberg	Ledamot
Anders Blomqvist	Ledamot
Wesner Marin Cardona	Ledamot
Jonas Palm	Ledamot
Johan Ström	HSB-ledamot

#### 2021-05-26 - 2021-12-31

Björn Pålemar	Ordförande
Richard Lundberg	vice ordförande
Petra Grèsillon	Sekreterare
Thomas Sidén	Ledamot
Patricia Lewander	Ledamot
Henry Väljä	Ledamot
Anders Blomqvist	Ledamot
Christer Schödin	Ledamot
Wesner Marin Cardona	Ledamot
Nicklas Ardenstedt	Ledamot
Johan Ström	HSB-ledamot

Följande medlemmars mandattid går ut vid ordinarie föreningsstämma:

Björn Pålemar, Petra Grèsillon, Patricia Lewander, Anders Blomqvist och Christer Schödin

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inkl. ett konstituerande. Därutöver har både styrelsen och arbetsgrupperna separat haft ett flertal icke arvodesberättigade sammanträden.

Fastighetsgruppen och ordföranden fortsatte även under större delar av 2021 att ha möte med Balco 2ggr/mån och hela styrelsen har möte med Oscar Engström HSB, projektledare för Balkongprojektet 2ggr/mån, dvs 1 möte i veckan.

Respektive grupper har möten efter behov.

Styrelsen i TVT AB har möte med förvaltningen en gång i månaden, här utgår arvode i enlighet med stämmobeslut 2020.

### Förvaltare

Förvaltare har under året varit Ninna Heiskanen och förvaltningsassistent David Rathje. I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltar förvaltaren och förvaltningsassistenten i ordinarie styrelsemöten.



### Firmatecknare

Firmatecknare under perioden

2021-01-01 - 2021-05-25

Sandra Åberg - ordförande, Björn Pålemar samt Patricia Lewander

2021-05-26 - 2021-12-31

Björn Pålemar – ordförande, Richard Lundberg samt Patricia Lewander

### Revisorer

Lennart Andrén

Föreningsvald ordinarie

Anna Sundman

Föreningsvald ordinarie

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2021-05-25 varit: sittande styrelse.

### Representanter i SVAF

Föreningens ledamot och suppleant i SVAF har varit Jonas Palm (ledamot) och Björn Pålemar (suppleant).

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Thomas Gustafsson, även sammankallande, Kiran Ahuja, Mihail Pipidi samt Johan Söderberg.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade framtida underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Besiktning av fastigheterna sker genom regelbunden rondering och rapportering till ansvariga i styrelsen. Brf Voltens fastigheter är i bra skick, men på grund av fastigheternas ålder är vissa delar i behov av renovering/ombyggnad. Fastighetsbesiktning genomfördes våren 2021.

Ny fastighetsbesiktning kommer att utföras under våren 2022.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen och sammanställningen ovan.

### Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är avancerat och omfattande då Volten är en stor brf med en omsättning på ca 45 mkr/år. Styrelsens ansvar och arbete är att värna om föreningens ekonomi i kombination med att hålla föreningens fastighet och byggnader i gott skick.

Styrelsen beslutar om underhåll av våra fastigheter, boendemiljö, utemiljö samt årsavgifter. För alla stora arbeten som utförs, balkongrenovering och relining tex. har medlemmarna medbestämmanderätt varför ärenden som dessa tas upp för beslut på stämmor där alla medlemmar bjuds in. Övriga sammanbetspartner och entreprenörer beslutas på styrelsenivå.

Styrelsen ska godkänna alla lägenhetsöverlåtelser för nya medlemmar och andrahandsuthyrningar, kontroll av olovlig andrahandsuthyrning pågår kontinuerligt.

Alla större upphandlingar som handläggs av arbetsgrupp, projektgrupp eller av förvaltningen ska föredras och godkännas av styrelsen. Det praktiska arbetet utförs till stor del i styrelsens olika arbets- och projektgrupper som på styrelsens uppdrag tar fram underlag och förbereder ärenden för beslut i styrelsen.





Nedan ges en kort sammanfattning av arbetet inom de olika ansvarsområdena under det gångna verksamhetsåret.

## Ekonomi

Under 2021 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.
- Fakturagranskning utförs av förvaltare och attestering sker i två led då styrelsen tillämpar dubbel attest. Attesteringen utförs av ordförande, vice ordförande, sekreteraren och en ledamot.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster sköts av förvaltningen i samråd med styrelsen.
- Årsskiftet 2021/2022 beslutade styrelsen att byta från HSB ekonomiska förvaltning till Bredablicks ekonomiska förvaltning.

Ansvariga för ekonomigruppen har varit Patricia Lewander, Henry Välja, Richard Lundberg och Nicklas Ardenstedt.

## Kostnaden för Voltens projekt: balkonger och målning av våra källargångar

Totalkostnaden för balkongprojektet uppgick till 1 638 894 kr under 2019 och 80 356 504 kr under 2020 och Därutöver tillkommer ca 1 mnkr för ombyggnation av yttertrappor 2020. Tilläggsprojektet med yttertrappor omfattar totalt 25 trappor och beräknas kosta 3,1 mnkr under 2020–2022. Under 2021 uppgick kostnaderna för balkongprojektet på ca 76 077 161 kr Totalt har balkongprojektet än så länge kostat ca 158 072 559 kr. Vi har en del ätor kvar och kan inte ge en exakt siffra på vad slutsumman blir för hela projektet. En viss negativ avvikelse till budget kan man se.

Målning av våra källargångar har under 2021 kostat 1 771 278 kr. Projektet och kostnaderna kommer att fortlöpa under 2022.

## Fastighet

Asbetsanering av källargångar påbörjades under 2020 och avslutades under 2021. Målningen av källargångar påbörjades under 2020 och beräknas vara klart 2022. Ventilbytet för gård 5 utfördes enligt plan under perioden maj till september.

Ansvariga för fastighetsfrågorna har varit Richard Lundberg sammankallande, Patricia Lewander, Wesner Marin och Anders Blomqvist. Ordföranden har också deltagit.

## Energi

Brf Volten har löst sin värmeförsörjning genom delägarskap i SVAF, tillsammans med Brf Farmen, Brf Storstugan och Brf Annexet. Föreningen är delägare i SVAF AB, föreningens andel är 31,6%. SVAF AB äger i sin tur 90,1% och EON äger 9,9% av Täby Fjärrvärme AB (TFAB). Priset på fjärrvärmes har under första halvan av året legat på 856 kr/MWh och där efter 869 kr/MWh.

I slutet av 2020 återbetalade Naturvårdsverket pengar för uttagna miljöavgifter, då vårt värmeverk haft mindre utsläpp än genomsnittet i Sverige. Pengarna var för uttagna avgifter från 2017 till 2020. År 2020 var ett varmt år med relativt låga bränslepriser, detta ihop med ovanstående återbetalningar gör att 2020 därför kostnadsmissigt avviker mot övriga år.

En uppgradering av styrsystemen i våra 5 värmeundercentraler är beställt, men har inte kunnat levereras på grund av den rådande halvledarbristen i världen.

Elavtalet med Göteborgs Energi har från och med 2021-10-01 förlängts i 5 år, vi betalar 53,5 öre/kWh övriga avgifter och skatter tillkommer.

## Information/IT – Kommunikation

- VoltenNytt har under 2021 utkommit med fyra nummer.
- Hemsidan volten, uppdateras regelbundet av föreningens förvaltare samt styrelsen.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har Voltens hemsida, FB gruppen "brf Volten" samt anslagstavlor i portarna använts för information till medlemmarna.
- Ansvariga för VoltenNytt och protokoll har kommunikationsgruppen, Petra Grésillon och Christer Schödin varit. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahn varit.

## Miljö

Voltens utemiljö har påverkats stort av den pågående balkongrenoveringen. Styrelsen planerar att återställa gårdarnas rabatter och grönytor efter att arbetet med balkongprojektet i sin helhet är färdigställt.

## Trafik

Under 2021 har trafikgruppen (Nicklas Ardenstedt, Richard Lundberg och Christer Schödin) haft 4 möten med Täby kommun, med följande representanter: Hans Ahlgren (L), Johan Algernon (M) och Magnus Nissar, gällande utfartsproblemen till och från Marknadsvägen.

Gruppen arbetar på att hitta en lösning för Voltens trafikproblem tillsammans med Täby kommun så snart som möjligt och fler möten under våren 2022 är inbokade.

Resultat hittills: skyltar har satts upp gällande begränsad fordonslängd på fordon stående på Voltens parkeringar. Beskränning av buskage har gjorts vid utfartsbommen mot Täby centrum för att öka trafiksäkerheten. Nytt övergångsställe vid gård fem.

Många andra problem och önskemål kvarstår dock att lösa. Den största utmaningen är utfarten till och från Stora Marknadsvägen. Sakfrågan ingår idag i ett större projekt för Stora Marknadsvägen.

Vidare önskar Volten samtal kring vägunderhålningen på Marknadsvägen samt se över möjligheter för att få ner hastigheten på våra stickgator.

## Studieorganisatör

Pga Covid-19 har alla kurser för 2021 omarbetats och givits via HSB webb.

## Gårdsföreningarna

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

Ett aktivitetsbidrag på 14 000 kronor per år och gårdsförening lämnas av Brf Volten mot att varje förening inkommer med en verksamhetsberättelse i kombination med en årsredovisning samt ha en fungerande styrelse. Gårdsföreningarna anlitas av styrelsen som referensgrupp i syfte att samarbeta för en bra miljö på innergårdarna.

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

Ansvarig grupp för gårdsföreningarna under 2021 har Thomas Sidén, Christer Schödin och Wesner Marin Cardona varit. Kontaktperson och sammankallande för gruppen har Christer Schödin varit.

Under 2021 har gårdsföreningarna Fåret, Stoet och Tjuren, trots pandemin, inkommit med årsredovisning för 2021 och erhållit bidraget på 7.000 kr vardera, totalt har 21.000kr betalats ut, kostnaden ingår i administrativa kostnader i årsredovisningen.

Gård 2, Fölet och gård 5, Kalven har inte erhållit någon ersättning pga. uteblivna aktiviteter och inkomna årsberättelser.

## Tre Våningar i Täby AB

Vårt eget bolag har skött förvaltningen av Volten sedan 1/9-17. Sen dess har Voltens förvaltningskontor haft två personer anställda på heltid.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 1134 (1123 år 2020) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 56 (88 år 2020) överlåtelse skett. *NA*

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	46 161	45 680	45 889	42 003	41 985
<b>Resultat efter</b>					
finansiella poster	- 880	11 736	9 072	2 536	1 651
Årsavgift*, kr/kvm	565	556	557	506	506
Drift**, kr/kvm	406	332	341	351	353
Belåning, kr/kvm	3 283	3 093	1835	1213	1107
Soliditet, %	34 %	35 %	45 %	53 %	54 %

(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	13 218 295	99 785 128	11 735 897	137 600 319
Reservering till fond 2021		6 292 000	-6 292 000		
Ianspråktagande fond 2021		-8 516 363	8 516 363		
Balanserad i ny räkning			11 735 897	-11 735 897	
Årets resultat				-879 890	-879 890
Belopp vid årets slut	12 861 000	10 993 932	113 745 388	-879 890	136 720 429

**Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	111 521 025
Årets resultat	-879 890
Reservering till underhållsfond	-6 292 000
I anspråkstagande av underhållsfond	8 516 363
Summa till stämmans förfogande	<b>112 865 498</b>

**Styrelsen har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>112 865 498</b>
-------------------------	--------------------

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

✕

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	46 161 252	45 679 544
Övriga rörelseintäkter	Not 2	603 200	0
Summa rörelseintäkter		46 764 452	45 679 544
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-29 227 298	-23 865 436
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 226 952	-1 136 806
Planerat underhåll		-8 516 363	-2 387 540
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 165 799	-925 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 185 534	-5 409 432
Summa rörelsekostnader		-46 321 946	-33 724 544
<b>Rörelseresultat</b>		<b>442 506</b>	<b>11 954 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	171 308	883 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 493 704	-1 102 519
Summa finansiella poster		-1 322 396	-219 103
<b>Årets resultat</b>		<b>-879 890</b>	<b>11 735 897</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	207 391 017	213 538 014
Inventarier och maskiner	Not 9	261 361	299 898
Pågående nyanläggningar	Not 10	168 194 188	94 802 027
		<u>375 846 566</u>	<u>308 639 939</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 087 258	1 087 258
		<u>1 087 258</u>	<u>1 087 258</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>376 933 824</u>	<u>309 727 197</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		194 102	59 962
Avräkningskonto HSB Stockholm		22 768 462	8 799 380
Placeringskonto HSB Stockholm		58 109	3 057 821
Övriga fordringar	Not 12	259	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	724 338	3 423 941
		<u>23 745 270</u>	<u>15 341 181</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	65 000 000
Kassa och bank	Not 15	24 569	14 882
Summa omsättningstillgångar		<u>23 769 839</u>	<u>80 356 063</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>400 703 664</b></u>	<u><b>390 083 260</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 861 000	12 861 000
Yttre underhållsfond	10 993 932	13 218 295
	<u>23 854 932</u>	<u>26 079 295</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	113 745 388	99 785 128
Årets resultat	-879 890	11 735 897
	<u>112 865 498</u>	<u>111 521 025</u>
Summa eget kapital	<u>136 720 429</u>	<u>137 600 319</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>110 000 000</u>	<u>0</u>
	110 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 145 360 000	240 610 000
Leverantörsskulder	1 813 545	6 936 193
Skatteskulder	87 331	62 431
Övriga skulder	Not 18 164 949	59 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>6 557 409</u>	<u>4 815 040</u>
	153 983 235	252 482 940
Summa skulder	263 983 235	252 482 940
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>400 703 664</b></u>	<u><b>390 083 260</b></u>

11A

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-879 890	11 735 897
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 185 534	5 409 432
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 305 643	17 145 329
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 565 280	-2 233 925
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 249 706	2 543 038
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 621 218	17 454 443
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-73 392 161	-88 830 381
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	299 882
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-73 392 161	-88 530 499
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	14 750 000	98 127 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 750 000	98 127 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-54 020 944</b>	<b>27 051 444</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>76 872 084</b>	<b>49 820 640</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 851 140</b>	<b>76 872 084</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.  
Moderföretag i mindre koncerner behöver inte upprätta koncernredovisning, enligt lag (2009:34).

**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 1,6 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % 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).

Föreningen äger Tre Våningar AB (559083-2720).

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	40 212 786	39 623 002
Individuell mätning el	77 482	68 862
Hyror	5 021 287	5 174 163
Bredband	906 360	906 451
Övriga intäkter	383 658	383 887
Bruttoomsättning	46 601 573	46 156 364
Avgifts- och hyresbortfall	-431 191	-465 715
Hyresförluster	-9 130	-11 106
	<b>46 161 252</b>	<b>45 679 544</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsättning vid skada	603 200	0
	<b>603 200</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 613 154	3 078 844
Reparationer	2 971 747	3 766 244
El	1 860 440	1 628 099
Uppvärmning	8 355 569	5 433 186
Vatten	2 642 062	2 137 199
Sophämtning	1 435 356	1 261 214
Fastighetsförsäkring	654 572	618 710
Kabel-TV och bredband	1 914 548	1 897 553
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 474 970	1 450 070
Förvaltningsarvoden	3 127 788	2 379 113
Övriga driftkostnader	177 092	215 204
	<b>29 227 298</b>	<b>23 865 436</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	320 921	189 049
Hyror och arrenden	41 012	625
Förbrukningsinventarier och varuinköp	146 755	299 497
Administrationskostnader	354 290	346 845
Extern revision	50 000	50 000
Konsultkostnader	115 475	41 750
Medlemsavgifter	198 500	209 040
	<b>1 226 952</b>	<b>1 136 806</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	793 055	504 346
Revisionsarvode	37 200	37 200
Övriga arvoden	95 785	76 900
Löner och övriga ersättningar	12 513	100 773
Sociala avgifter	227 246	153 498
Övriga personalkostnader	0	52 613
	<b>1 165 799</b>	<b>925 330</b>

24

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	16 769	6 305
Ränteintäkter HSB placeringskonto	288	11 178
Ränteintäkter HSB bunden placering	151 318	370 773
Övriga ränteintäkter	2 933	495 160
	<u>171 308</u>	<u>883 416</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 182 667	1 092 047
Övriga räntekostnader	311 037	10 472
	<u>1 493 704</u>	<u>1 102 519</u>

nx

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	322 323 624	298 332 344
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	0	23 991 280
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>334 184 661</b>	<b>334 184 661</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-120 646 647	-115 279 127
Årets avskrivningar	-6 146 997	-5 367 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-126 793 644</b>	<b>-120 646 647</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>207 391 017</b>	<b>213 538 014</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	656 000 000	656 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	605 000 000	605 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 600 000	7 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 287 400 000</b>	<b>1 287 400 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 065 378	1 065 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 065 378</b>	<b>1 065 378</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-765 480	-723 568
Årets avskrivningar	-38 537	-41 912
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-804 017</b>	<b>-765 480</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>261 361</b>	<b>299 898</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	94 802 027	29 962 926
Årets investeringar	73 392 161	64 839 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 194 188</b>	<b>94 802 027</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 087 258	1 387 140
Årets investeringar	0	-299 882
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 087 258</b>	<b>1 087 258</b>
Andel i HSB Stockholm (702000-9333)	500	500
Andel i Svaf AB (556871-1856)	986 758	986 758
Andel i Tre Våningar Täby AB (559083-2720)	100 000	100 000
<b>1 087 258</b>	<b>1 087 258</b>	
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	259	76
	<b>259</b>	<b>76</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	724 338	3 133 943
Upplupna intäkter	0	289 998
	<b>724 338</b>	<b>3 423 941</b>

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

<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	65 000 000
	<b>0</b>	<b>65 000 000</b>

<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Handkassa	10 819	670
Handelsbanken	607	69
Nordea	11 322	12 072
Swedbank	1 821	2 071
	<b>24 569</b>	<b>14 882</b>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758207520	0,29%	2022-04-07	40 305 000	0
Nordea	39758207539	0,30%	2022-04-07	40 305 000	0
Nordea	39798257782	0,59%	2024-03-20	50 000 000	0
Stadshypotek AB	346357	0,44%	2022-02-19	15 000 000	0
Stadshypotek AB	353099	0,53%	2023-03-01	25 000 000	0
Stadshypotek AB	353100	0,73%	2025-03-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	353101	0,73%	2025-03-01	25 000 000	0
Stadshypotek AB	353102	0,53%	2023-03-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	365691	0,35%	2022-04-28	49 750 000	500 000
				255 360 000	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 252 860 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 110 000 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar till förmån för SVAF AB	58 799 700	58 799 700
Fastighetsinteckningar	261 282 500	261 282 500
<b>Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut</b>	<b>320 082 200</b>	<b>320 082 200</b>

Borgensförbindelse SVAF AB	58 799 700	58 799 700
----------------------------	------------	------------

Föreningen har förbundit sig att köpa fjärrvärme från SVAF AB till och med år 2040.

SVAF AB har, via aktieägaravtal, förpliktigt sig att lämna ytterligare aktieägartillskott till Täby Fjärrvärme AB vidoförutsedda kostnadsökningar.

<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	145 360 000	240 610 000
	<b>145 360 000</b>	<b>240 610 000</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18 Övriga skulder</b>		
Depositioner	47 531	59 276
Källskatt	117 418	0
	<b>164 949</b>	<b>59 276</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	130 968	86 885
Förutbetalda hyror och avgifter	3 879 507	3 893 008
Övriga upplupna kostnader	2 546 934	835 147
	<b>6 557 409</b>	<b>4 815 040</b>

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

#### Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

SVAF styrelse har under året (2022) diskuterat om att inte ge någon utdelning till ägarna på grund av haverier på pannanläggningen i Arninge.


På senaste styrelsemötet 22 april har man dock ändrat sig. SVAF har god likviditet, så trots att man drabbats av högre kostnader så har man bestämt att ge en utdelning till ägarna. Utdelningen kommer bli i storleksordning som tidigare år.

Stockholm, den 4 maj 2022

  
Anders Blomqvist

  
Björn Pålemar

  
Christer Schödin

  
Henry Väljä

  
Johan Peter Ström

  
Nicklas Ardenstedt

  
Patricia Lewander

  
Petra Grésillon

  
Richard Lundberg

  
Thomas Sidén

  
Wesner Marin Cardona

Vår revisionsberättelse har 22-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Joakim Häll  
Borevision AB

  
Lennart Andrén

  
Anna Sundman

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald 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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 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 9/5-2022



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Andrén  
Av föreningen vald revisor



Anna Sundman  
Av föreningen vald revisor