



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

2020-01-01 – 2020- 12- 31

A blue ink handwritten signature or mark, possibly a stylized '9' or a similar character, located to the right of the date range.

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 13.

Sparande

Brf Volten har ett sparande på 236 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 3 093 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	1 261 214 kr
Hushållssopor	707 029 kr
Grovsopor	388 458 kr
Källsortering	165 727 kr
Matavfall	5,88 Ton

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 **107 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 **556 kr/kvm**.

Kostnad Balkonger

2019 – 1 638 894 kr

2020 – 80 356 504 kr

Kostnad Asbestsanering

2020 – 546 953 kr

Kostnad Målning källargångar

2020 – 273 000 kr

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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
Hysesrätter	0	0
Lokaler	252	6 556
Parkering	811	--
Carpport	84	--
Garage	183	--

Voltens 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.

Energi

Energideklarationen visar att Brf Volten är ligger bra till vad gäller kostnad för drift, i jämförelse avsevärt bättre än fastigheter av samma årsklass.

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Fastighetsskötsel, teknisk, ekonomisk och driftförvaltning har skötts av HSB Stockholm enligt avtal under tiden 2020-01-01--2020-12-31.

Administrativ förvaltning (Förvaltartjänst) har skötts av egen personal (genom vårt bolag TVT AB) Föreningen sparar pengar på att ha två heltidsanställda personer i ett eget bolag jämfört med att hyra in två heltidsanställda via HSB.

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.

Fr.o.m maj månad 2020 tog HSB Mark över föreningens trädgårdsskötsel, kontraktet omfattar rensning och bevattning av rabatter och blomlådor, gräsklippning, ansning av häckar och buskar, röjning av skräp, fömning 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 2020-2021.

TV, bredband och telefoni

Från december 2017 förnyades treårsavtalet med ComHem för analog och digital kabel-TV (Medium, 8 favoriter). Avtalet förlängs automatiskt med 1 år i taget, om inte uppsägning sker.

Bredbandsavtal (Internet och telefoni) är tecknat med Bredbandsbolaget som har övergått till Telenor. Det nya avtalet som ger högre hastighet på internetuppkopplingen började gälla från februari 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning under 2020.

Genomfört och planerat underhåll

- Dränering och isolering av resterande husgrunder har slutförts.
- Upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden har gjorts och pågår löpande.
- Vattenventiler och termostater på elementen har bytts och injusterats på gård 4. Under 2021 kommer vattenventiler och termostater bytas ut på femte och sista gården, därefter är ventilerna på samtliga gårdar bytta.
- Balkongreoveringen påbörjades i slutet av augusti 2020 på gård 5 som också färdigställdes under året. Balkongreoveringen i sin helhet kommer att färdigställas under senare delen av 2021.
- Asbestsanering av rörböjar i källargångarna påbörjades i oktober 2020.
- Ommålning av våra källargångar påbörjades på G1 i slutet av november 2020. Ommålning av källargångarna sker löpande vartefter att asbestsaneringen blir klar.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2026-2027	Alla fastigheter	Relining av rör i källarplattan ut till fastighetsgräns
Ca 2026	Alla tvättstugor	Byte av maskiner
2025-2027	Alla gårdar	Ommålning utvändigt av våra grovsophus och cykelrum
2022-2025	Alla fastigheter	Yttertak 30.000m ²
2023-2024	Alla portar	Byte av plastlist till trappräcken inomhus i alla portar
2023-2024	Alla portar	Lagning av trappstegen inomhus i alla portar
2023-2025	Alla fastigheter	Ommålning av grunder inkl. trappräcken till källarnedgångar
2022-2024	Alla gårdar	Isolering av undertak i Voltens 16 portaler
2022-2024	Alla gårdar	Återställning av Voltens utemiljö
2022-2023	Gård 5	Ombyggnation av garaget på gård 5 (sista längan närmast skolan mot stora MV)
2022-2023	Alla gårdar	Samtliga Garage/Carportar ommålas
2020-2023	Alla fastigheter	Ommålning av källargångarna
2022-2023	Alla fastigheter	Byggnation av 14 st takuppgångar
2020-2022	Alla fastigheter	Asbestsanering av rörböjar i samtliga källargångar
2021	Alla fastigheter	Byte av styr till undercentraler
2021	Gård 3, Mv 179	Ombyggnad av lokal till etablering för div hantverkare i Volten
2021	Gård 3	Renovering/ombyggnad av Grovsoprum pga. fallrisk
2020-2021	Alla fastigheter	Ombyggnad av balkonger
2020-2021	Alla gårdar	25 trappor byggs om för att fungera med nya balkongerna
2017-2021	Alla fastigheter	Vattenventiler och termostater har bytts på en gård per år, gård 1-3 är klara. Gård 4 färdigställdes 2020, gård 5 färdigställs 2021

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Rösterna inkom via poströstning p g a Corona pandemin.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2020-01-01 -- 2020-06-30

Sandra Åberg	Ordförande
Jonas Palm	vice Ordförande
Petra Grèsillon	Sekreterare, valdes in vid extrastämma 12 mars
Marjut Karlsson	Ledamot, avgick i april
Patricia Lewander	Ledamot
Richard Lundberg	Ledamot
Anders Blomqvist	Ledamot
Mikael Flovén	Ledamot, entledigades 12 mars
Björn Pålemar	Ledamot, valdes in vid extrastämma 12 mars
Johan Ström	HSB-ledamot

2020-07-01 -- 2020-12-31

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

Följande medlemmars mandattid går ut vid ordinarie föreningsstämma:

Sandra Åberg, Richard Lundberg, Anders Blomqvist, Wesner Marin Caradona och Jonas Palm.

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 har möte med Balco 2ggr/mån och hela styrelsen har möte med Oscar Engström HSB, projektledare för Balkongprojektet 2ggr/mån, dvs 1 möte i veckan.

Ordföranden, Sandra Åberg, och Richard Lundberg har driftmöte två gånger i månaden för uppföljning med förvaltningen.

Respektive grupper har möten efter behov.

TVT AB har möte med förvaltningen en gång i månaden, här utgår arvode i enlighet med stämmobeslut 2019.

Förvaltare

Förvaltare har under året varit Ninna Heiskanen och förvaltningsassistent David Rathje (påbörjade sin tjänst 2020-03-01) I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltar förvaltaren och förvaltningsassistenten i ordinarie styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden

2020-01-01 -- 2020-06-30

Sandra Åberg - ordförande, Jonas Palm samt Patricia Lewander

2020-07-01 -- 2020-12-31

Sandra Åberg - ordförande, Jonas Palm samt Patricia Lewander

Revisorer

Lennart Andrén

Föreningsvald ordinarie

Lars-Olov Björklund

Föreningsvald suppleant

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2020-06-30 varit: sittande styrelse.

Representanter i SVAF

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Thomas Gustafsson, även sammankallande, Rune Holmberg, 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 2020-04-01.

Ny fastighetsbesiktning kommer att utföras under våren 2021.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen och sammanställningen ovan.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är avancerat och mycket 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 föreningen och dess fastigheter i ett 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.

Vidare ska styrelsen godkänna alla lägenhetsöverlåtelse för nya medlemmar och andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har även påbörjat en kontroll av olovlig andrahandsuthyrning, arbetet pågår fortlöpande.

Från och med 2021 kommer styrelsen att kräva signerat dokument med trivselregler av nya medlemmar. Utan signerat intyg kommer styrelsen inte att godkänna nya medlemskap.

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 2020 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.
- Förnyat villkoren för två gamla lån hos Nordea på 59 mnkr samt 22 mnkr till kvartalsbunden Stibor ränta om 0,38% i september.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av förvaltare, ordförande, vice ordförande samt en ledamot, två i förening, då styrelsen tillämpar dubbel attest.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster sköts av förvaltningen i samråd med styrelsen.

Ansvariga för ekonomigruppen har varit Patricia Lewander, Jonas Palm, Richard Lundberg och Sandra Åberg.

Kostnaden för Voltens större projekt, Dränering och Balkonger

Grundkostnaden i sin helhet för senaste dräneringen som utfördes av JE Mark kostade 16 938 870kr/2019 samt 3 527 171 kr/2020.

Det innebär att den totala kostnaden för dräneringsarbetena blev 20 466 041 kr. I summan ingår asfaltering och återställning av mark.

Totalkostnaden för balkongprojektet uppgick till 1 638 894 kr under 2019 och 82 143 399 kr under 2020. Därutöver tillkommer ca 1 mnkr för ombyggnation av yttertrappor 2020.

Tilläggsprojektet med yttertrappor omfattar totalt 25 trappor och beräknas kosta 3,1 mnkr under 2020-2021.

Fastighet

Dräneringsarbetet för våra fastigheter avslutades under 2020. Arbetet har pågått en längre tid. Balkongprojektet startade i augusti och kommer pågå fram till hösten 2021, gård 5 färdigställdes före jul med undantag för de 6 balkonger som ligger på Marknadsvägen 293-295. Förseningen beror på att en medlem ej lämnat in samtyckesblankett.

Asbestsanering och målning av källargångar påbörjades under 2020 och fortlöper under 2021. Ventilbytet för gård 4 utfördes enligt plan under perioden maj till september.

Ansvariga för fastighetsfrågorna har varit Richard Lundberg sammankallande, Björn Pålemar och Patricia Lewander. Ordföranden har också deltagit.



Energi

Brf Volten har löst sin värmeförsörjning genom delägarskap i SVAF, tillsammans med Brf Farnen, Brf Storstugan och Brf Annexet. Föreningen är delägare i SVAF AB, föreningens andel är 31,6%. SVAF AB äger i sin tur 90,1% av Täby Fjärrvärme AB.

Fjärrvärmeförbrukningen i Brf Volten har under året varit normal, och kostnaden har legat på 860 kr per Mwh.

Elavtalet som vi har haft med Göteborgs Energi, Din El kommer under våren 2021 att ses över, då avtalstiden löper ut.

Information/IT

- VoltenNytt har under 2020 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan volten, uppdateras regelbundet av föreningens förvaltare samt styrelsen.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har Voltens hemsida, FB gruppen "Voltens infosida" samt anslagstavlor i portarna använts för information till medlemmarna.
- Ansvariga för VoltenNytt och protokoll har kommunikationsgruppen, Petra Gréssilon och Sandra Åberg varit. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahn varit.
- Ansvarig för bredbandsavtalet samt installationer har Jonas Palm och Björn Pålemar varit.

Miljö

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

Trafik

Under 2020 har trafikgruppen (Björn Pålemar, Richard Lundberg och Christer Schödin) haft 2 möten med Täby kommun, med följande representanter: Hans Ahlgren (L), Johan Algeron (M) och Magnus Nissar, gällande utfartsproblemen till/från Marknadsvägen.

Gruppen arbetar på att hitta en lösning för Voltens trafikproblem tillsammans med Täby kommun så snart som möjligt, fler möten under våren 2021 är inbokade.

Resultat hittills, det har kommit upp en "lämna företrädes skylt" för fordon som kör ned från Byängsskolan och ska passera lilla Marknadsvägen för att ta sig ut på Stora Marknadsvägen.

Många andra problem och önskemål kvarstår dock att lösa. Voltens största problem är, som alla vet, är utfarten till/från Stora Marknadsvägen. Sakfrågan ingår idag i ett större planuppdrag som kommunen arbetar med för Stora Marknadsvägen i kombination med Täby Park. Vidare finns problem med de refuger och avsmalningar som kommunen uppfört på Marknadsvägen vilket försvårar framkomligheten.

Studieorganisatör

Pga Covid-19 har alla kurser för 2020 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. 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 2020 har Cina Lundin, Christer Schödin och Wesner Marin Caradona varit. Kontaktperson och sammankallande för gruppen har Cina Lundin varit.

Under 2020 har gårdsföreningarna Fåret, Stoet och Tjuren inkommit med årsredovisning för 2019 och erhållit bidraget på 14.000kr vardera, totalt har 42.000kr betalats ut, kostnaden ingår i administrativa kostnader i årsredovisningen.

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.

Några motioner ang. nedläggning av TVT AB inkom till styrelsen i samband med årsmötet 2020 för räkenskapsåret 2019. Styrelsen beställde därför en genomgång och utredning av HSBs jurister för beslut i frågan. Utredningen påvisar att det inte gör någon ekonomisk skillnad om Brf Volten har sina anställda förvaltare i ett separat AB eller direkt under Brf Volten. Styrelsen beslutade om att starta TVT AB med anledning av att man skulle kunna dra av moms på varor och tjänster, men också för att redovisningen av personalkostnaderna skulle framgå tydligare. Med grund i svaret från HSBs jurister beslutade stämman att nuvarande upplägg i +TVT AB kvarstår.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1123 (1132 år 2019) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 88 (66 år 2019) överlåtelse skett.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	45 680	45 889	42 003	41 985	41 886
Resultat efter finansiella poster	11 736	9 072	2 536	1 651	3 017
Årsavgift*, kr/kvm	556	557	506	506	506
Drift**, kr/kvm	332	341	351	353	342
Belåning, kr/kvm	3 093	1 835	1 213	1 107	931
Soliditet, %	35 %	45 %	53 %	54 %	58 %

(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
Belopp vid årets ingång	12 861 000	9 313 835	94 617 773	9 071 815
Reservering till fond 2020		6 292 000	-6 292 000	
Ianspråktagande fond 2020		-2 387 540	2 387 540	
Balanserat i ny räkning			9 071 815	-9 071 815
Årets resultat				11 735 897
Belopp vid årets slut	12 861 000	13 218 295	99 785 128	11 735 897

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	103 689 588
Årets resultat	11 735 897
Reservering till underhållsfond	-6 292 000
I anspråkstagande av underhållsfond	2 387 540
Summa till stämmans förfogande	111 521 025

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	111 521 025
-------------------------	--------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	45 679 544	45 888 659
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-23 865 436	-26 472 941
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 136 806	-1 359 874
Planerat underhåll		-2 387 540	-2 415 241
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-925 330	-842 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 409 432</u>	<u>-4 859 703</u>
Summa rörelsekostnader		-33 724 544	-35 950 546
Rörelseresultat		11 954 999	9 938 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	883 416	161 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 102 519</u>	<u>-1 028 109</u>
Summa finansiella poster		-219 103	-866 298
Årets resultat		11 735 897	9 071 815

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	213 538 014	194 914 254
Inventarier och maskiner	Not 8	299 898	341 810
Pågående nyanläggningar	Not 9	94 802 027	29 962 926
		<u>308 639 939</u>	<u>225 218 990</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 087 258	1 387 140
		<u>1 087 258</u>	<u>1 387 140</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>309 727 197</u>	<u>226 606 130</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		59 962	16 881
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 799 380	8 753 807
Placeringskonto HSB Stockholm		3 057 821	46 643
Övriga fordringar	Not 11	76	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 423 941	1 232 064
		<u>15 341 181</u>	<u>10 050 505</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	65 000 000	41 000 000
Kassa och bank	Not 14	14 882	20 190
Summa omsättningstillgångar		<u>80 356 063</u>	<u>51 070 695</u>
Summa tillgångar		<u>390 083 260</u>	<u>277 676 825</u>

4

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 861 000	12 861 000
Yttre underhållsfond	13 218 295	9 313 835
	<u>26 079 295</u>	<u>22 174 835</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	99 785 128	94 617 773
Årets resultat	11 735 897	9 071 815
	<u>111 521 025</u>	<u>103 689 588</u>
Summa eget kapital	<u>137 600 319</u>	<u>125 864 423</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>141 052 500</u>
	0	141 052 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 240 610 000	1 430 000
Leverantörsskulder	6 936 193	3 363 966
Skatteskulder	62 431	36 838
Övriga skulder	Not 17 59 276	165 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>4 815 040</u>	<u>5 763 202</u>
	252 482 940	10 759 902
Summa skulder	252 482 940	151 812 402
Summa eget kapital och skulder	<u>390 083 260</u>	<u>277 676 825</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	11 735 897	9 071 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 409 432	4 859 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	17 145 329	13 931 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 233 925	221 539
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 543 038	-1 558 011
Kassaflöde från löpande verksamhet	17 454 443	12 595 047
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-88 830 381	-14 017 749
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-373 375
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	299 882	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-88 530 499	-14 391 124
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	98 127 500	48 325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	98 127 500	48 325 000
Årets kassaflöde	27 051 444	46 528 923
Likvida medel vid årets början	49 820 640	3 291 718
Likvida medel vid årets slut	76 872 084	49 820 640

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 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.

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % 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).

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	39 623 002	39 620 733
Individuell mätning el	68 862	83 800
Hyror	5 174 163	5 187 831
Bredband	906 451	906 269
Övriga intäkter	383 887	430 202
Bruttoomsättning	<u>46 156 364</u>	<u>46 228 834</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-465 715	-327 208
Hyresförluster	-11 106	-12 968
	<u>45 679 544</u>	<u>45 888 659</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 078 844	4 021 142
Reparationer	3 766 244	3 509 410
El	1 628 099	1 582 433
Uppvärmning*	5 433 186	7 643 567
Vatten	2 137 199	1 817 494
Sophämtning	1 261 214	1 355 487
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvarsförsäkring	618 710	571 121
Kabel-TV och bredband	1 897 553	1 654 294
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 450 070	1 410 001
Förvaltningsarvoden	2 379 113	2 723 056
Övriga driftkostnader	215 204	184 936
	<u>23 865 436</u>	<u>26 472 941</u>
*Under 2020 har förening fått återbetalning av utsläppsrätter för 2016-2020		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	189 049	172 361
Hyror och arrenden	625	69 483
Förbrukningsinventarier och varuinköp	299 497	398 053
Administrationskostnader	346 845	353 681
Extern revision	50 000	53 125
Konsultkostnader	41 750	114 670
Medlemsavgifter	209 040	198 500
	<u>1 136 806</u>	<u>1 359 874</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	504 346	491 650
Revisionsarvode	37 200	36 500
Övriga arvoden	76 900	77 000
Löner och övriga ersättningar	100 773	42 050
Sociala avgifter	153 498	140 087
Övriga personalkostnader	52 613	55 500
	<u>925 330</u>	<u>842 787</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 305	4 687
Ränteintäkter HSB placeringskonto	11 178	47
Ränteintäkter HSB bunden placering	370 773	155 125
Övriga ränteintäkter	495 160	1 953
	<u>883 416</u>	<u>161 811</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 092 047	1 019 684
Övriga räntekostnader	10 472	8 425
	<u>1 102 519</u>	<u>1 028 109</u>



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	298 332 344	298 332 344
Anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Årets investeringar	23 991 280	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 184 661	310 193 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-115 279 127	-110 461 337
Årets avskrivningar	-5 367 520	-4 817 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 646 647	-115 279 127
Utgående bokfört värde	213 538 014	194 914 254
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	1 287 400 000	1 287 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 065 378	692 003
Årets investeringar	0	373 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 065 378	1 065 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-723 568	-681 655
Årets avskrivningar	-41 912	-41 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-765 480	-723 568
Bokfört värde	299 898	341 810
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	29 962 926	15 945 177
Årets investeringar	64 839 101	14 017 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 802 027	29 962 926
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 387 140	1 387 140
Återbetalning aktieägartillskott	-299 882	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 087 258	1 387 140
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Svaf AB	986 758	1 286 640
Andel i Tre Våningar Täby AB	100 000	100 000
	1 087 258	1 387 140

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	76	241			
	Övriga fordringar	0	869			
		76	1 110			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	3 133 943	1 200 689			
	Upplupna intäkter	289 998	31 375			
		3 423 941	1 232 064			
	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	35 000 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	6 000 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	65 000 000	0			
		65 000 000	41 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	670	6 702			
	Handelsbanken	69	293			
	Nordea	12 072	10 874			
	Swedbank	2 071	2 321			
		14 882	20 190			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788950035	0,34%	2021-04-21	50 000 000	0
	Nordea	39788998585	0,30%	2021-06-23	22 000 000	0
	Nordea	39788998593	0,39%	2021-06-24	58 610 000	0
	Stadshypotek AB	257733	0,34%	2021-06-15	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	257734	0,34%	2021-06-15	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	271311	0,37%	2021-07-30	50 000 000	0
					240 610 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				305 082 000	215 830 400

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	240 610 000	1 430 000
	240 610 000	1 430 000
Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	59 276	59 276
Källskatt	0	106 620
	59 276	165 896
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	86 885	75 006
Förutbetalda hyror och avgifter	3 893 008	3 757 676
Övriga upplupna kostnader	835 147	1 930 520
	4 815 040	5 763 202
<p>Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.</p>		
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		
Borgensförbindelse SVAF AB	68 545 000	68 545 000
<p>SVAF AB har, via aktieägaravtal, förpliktigt sig att lämna ytterligare aktieägartillskott till Täby Fjärrvärme AB vid</p>		



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter

2021-05-05

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 5/5 2021

Anders Blomqvist

Björn Pålemar

Carina Lundin

Christer Schödin

Johan Peter Ström

Jonas Palm

Patricia Lewander

Petra Grésillon

Richard Lundberg

Sandra Åberg

Wesner Marin Cardona

Vår revisionsberättelse har 5/5 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lennart Andrén

OLA TRANE

Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 5 maj 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart André
Av föreningen vald revisor