



ANNO 1968

BRF VOLTEN

— I TÄBY —



ÅRSREDOVISNING

2023

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämmans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar, tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet, är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda panter, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

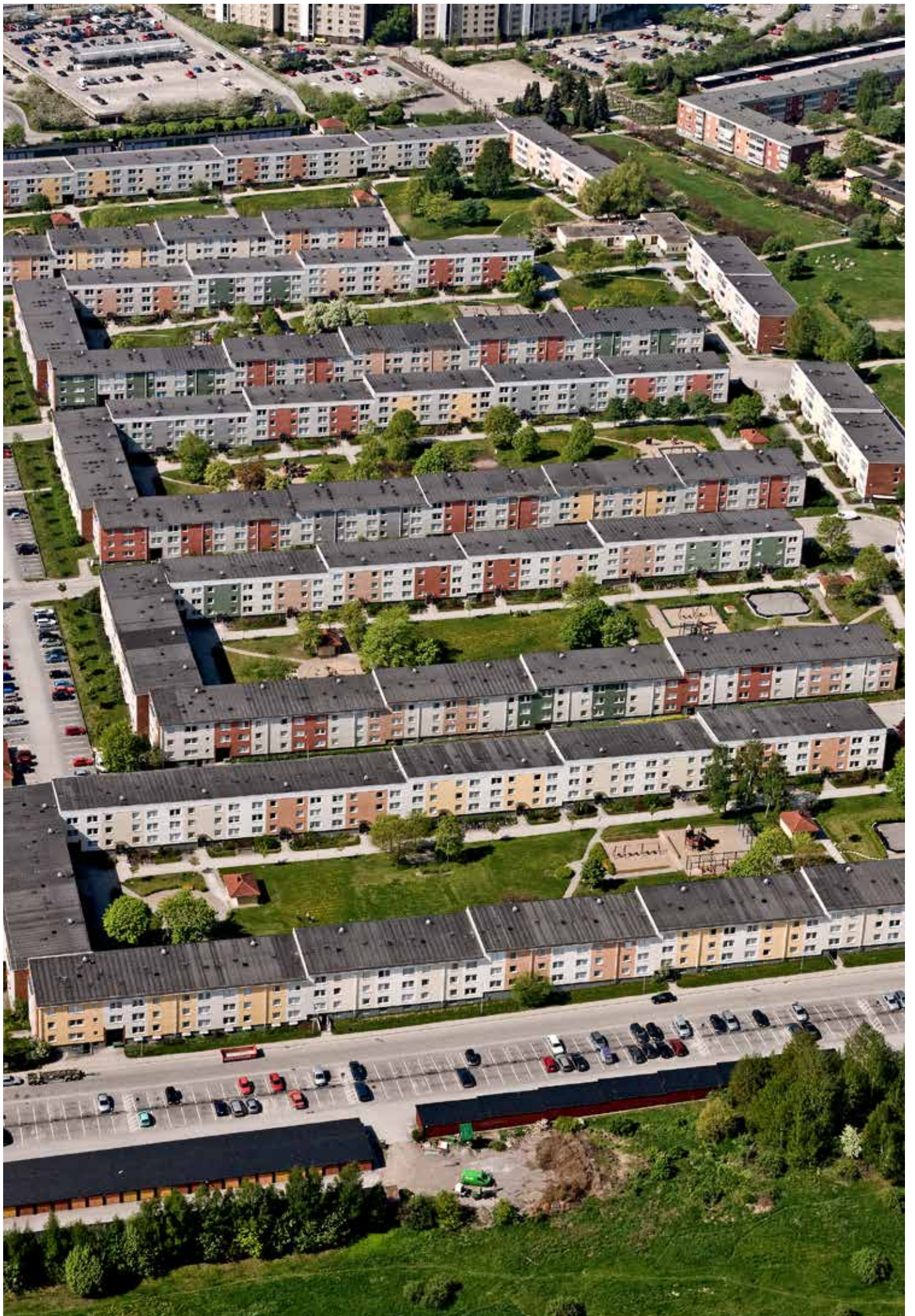
Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Org.nr: 716000-1066

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	7
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Revisionsberättelse.....	34



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen för HSB Brf Volten i Täby, 716000-1066, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. 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
Lokaler	252	6 556
Parkering	815	-
Carport	84	-
Garage	111	ca 1 710

Brf Voltens 830 lägenheter är fördelade på 1 st 6 rum, 60 st 5 rum, 294 st 4 rum, 407 st 3 rum, 38 st 2 rum och 30 st 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

Fastigheternas energideklaration är utförd 2020-11-01. Energideklarationen visar att Volten har en bra energiprestanda, 81 kWh/m², år motsvarande klass D. Som jämförelse är kravet för nyproduktion klass C. Detta är i jämförelse avsevärt bättre än liknande byggnader.

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)**Tre Våningar i Täby AB - TVT**

Brf Voltens bolag TVT finns kvar men ligger vilande. Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning
Städningen i 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, 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 2023.

TV, bredband och telefoni

Från TV uttag i vardagsrummet levererar Tele2 digital kabel-TV (Medium, 8 favoriter). Avtalet förlängs automatiskt med 1 år i taget, om inte uppsägning sker. Det finns även ett distributionsavtal (vårt fysiska TV-nät) som löper i 3 års intervaller, detta avtal har en uppsägningstid på 1 år och har för närvarande 2025-11-30 som slutdatum. Kostnaden för dessa avtal är inbakad i månadsavgiften.

Från uttag ovanför ytterdörren levererar Sappa en internetuppkoppling. Avtalet ger oss en hastighet upp till 1000 Mbit/s och började gälla från och med 2023-05-01. Avtalet med Telenor upphörde samtidigt. Kostnaden för detta avtal specificeras på månadsavin och är obligatorisk. IP telefoni går att ansluta via båda näten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgiften höjdes från och med 2023-01-01 med 12%.

I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Genomfört och planerat underhåll

- Besiktning och rensning av skyddsrum.
- Upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden har gjorts och pågår löpande.
- Ommålning av våra källargångar slutfördes 2023.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2024-2027	Alla fastigheter	Yttertak 30 000 m ²
2024-2026	Alla fastigheter	Byggnation av 14 st takuppgångar
2024-2025	Alla portar	Byte av plastlist till trappräcken inomhus i alla portar
2024-2025	Alla portar	Lagning av trappstegen inomhus i alla portar
2024-2026	Alla gårdar	Byte av rörstråk i källargångarna, kall- och varmvatten och VVC
2025-2026	Alla fastigheter	Ommålning av grunder inkl. trappräcken till källarnedgångar
2025-2027	Alla gårdar	Ommålning utvändigt av grovsophus och cykelhus
2025-2026	Gård 5	Ombyggnation av garaget på gård 5 (sista längan närmast skolan mot Stora Marknadsvägen)
2026-2027	Alla fastigheter	Relining av rör i källarplattan ut till fastighetsgräns
2027-2028	Alla gårdar	Isolering av undertak i Voltens 16 portaler
2028-2029	Alla gårdar	Samtliga garage/carportar ommålas

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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 entréportar byttes och nya tak monterades ovanför
2005-2007	Innergårdar	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

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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
2021	Alla fastigheter	Vattenventiler och 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
2020-2021	Alla fastigheter	Ombyggnad av balkonger 887 stycken
2021	Gård 3	Renovering/ombyggnad av grovsoprum
2021	Gård 3 MV 179	Ombyggnad av lokal till etablering för diverse hantverkare i Volten
2021-2022	Alla fastigheter	Byte av styr till alla undercentraler och frånluftsfläktar
2020-2022	Alla fastigheter	Asbestsanering av rörböjar i samtliga källargångar
2020-2023	Alla fastigheter	Ommålning av källargångarna

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2023-01-01 – 2023-06-12

Björn Pålemar	Ordförande
Richard Lundberg	Vice ordförande
Petra Grèsillon	Sekreterare
Christer Schödin	Ledamot
Patricia Lewander	Ledamot
Wesner Marin Cardona	Ledamot
Thomas Sidén	Ledamot
Henry Väljä	Ledamot
Nicklas Ardenstedt	Ledamot
Anna Sundman	Ledamot
Simon Band	HSB-ledamot från 2023-02-01

2023-06-12 – 2023-12-31

Björn Pålemar	Ordförande
Nicklas Ardenstedt	Vice ordförande
Sonja Bechor	Sekreterare
Christer Schödin	Ledamot, utträde 2024-03-18
Thomas Sidén	Ledamot
Richard Lundberg	Ledamot
Anna Sundman	Ledamot
Elias Kazi-Tani	Ledamot
Martin Forsgren	Ledamot
Osama Jamil	Ledamot
Simon Band	HSB-ledamot

Följande medlemmars mandattid går ut vid ordinarie föreningsstämma: Björn Pålemar, Sonja Bechor, Anna Sundman samt Thomas Sidén.

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. Respektive grupper har möten efter behov.

Förvaltare

Under året har Bredablick bemannat förvaltningskontoret med 1,5 tjänst (60 timmar per vecka). Under perioden har ibland bemanningsbekymmer uppstått, Volten har blivit kompenserade för detta.

Firmatecknare under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31

Björn Pålemar, Nicklas Ardenstedt, Richard Lundberg (2023-01-01 – 2023-12-31)

Osama Jamil (2023-06-12 – 2023-12-31)

Revisorer

Lennart Andrén Föreningsvald ordinarie (2023-01-01 - 2023-12-31)

Thomas Gustafsson Föreningsvald ordinarie (2023-06-12 - 2023-12-31)

Rune Holmberg Föreningsvald ordinarie (2023-01-01 - 2023-06-12)

BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2022-05-25 varit sittande styrelse.

Representanter i SVAF

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

Valberedning

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

Underhållsplan

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2021-10-22 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 13 049 000 kr för 2023, detta motsvarar 171 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 2 915 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 38 kr per kvm.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är omfattande då Volten är en stor bostadsrättsförening med en omsättning på ca 51 miljoner kr per 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, t.ex. balkongreovering och relining, har medlemmarna medbestämmanderätt varför ärenden som dessa tas upp för beslut på stämmor där alla medlemmar bjuds in.

Vidare ska styrelsen godkänna alla lägenhetsöverlåtelser för nya medlemmar och andrahandsuthyrningar. Under året har styrelsen kontrollerat omfattningen av olovlig andrahandsuthyrning samt vidtagit åtgärder, arbetet pågår fortlöpande.

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 arbetsoch 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 2023 har ekonomigruppen främst arbetat med:

- Framtagning, sammanställning och analys av budgetunderlag, månadsvis resultatuppföljning från Bredablick och granskning av årsbokslut samt underlag till styrelsens budgetmöte.
- Framtagning av en femårsbudgetplan med hjälp av Bredablick.
- Under 2023 har fem lån lagts om på cirka 110 miljoner kronor, samtliga till rörlig ränta Stibor 3 månader, 1 år kapitalbundet. I samband med omläggningen har 10 000 000 kr amorterats.
Manuella korrigeringar avser upplupna räntor.
- Under 2023 har fem lån på ca 110 miljoner kr omförhandlats, vilket har lett till högre räntekostnader.
- 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 Nicklas Ardenstedt, Osama Jamil, Richard Lundberg och Björn Pålemar.

Kostnaden för Voltens större projekt

Inga större projekt under 2023.

Fastighet

Inventering och rensning av skyddsrum är nu klar. Målning av källargångar blev färdigt 2023.

Arbetet med ”röda badrum” fortsätter (icke-godkända enligt inventering 2013). Dessa badrum behöver renoveras för att bli godkända. Enligt de uppgifter som finns är det ca 150 lägenheter som inte är godkända. Dessa badrum planeras att besiktas av en behörig besiktningsman för att utreda vilka som inte är åtgärdade. Detta beräknas att vara klart Q4 2024.

Arbetet med att återisolera rören i källargångarna efter asbestsaneringen kommer utföras i samband med att rörstråken i källargångarna byts ut (kallvatten, varmvatten, varmvatten-cirkulation VVC). Förväntad start är Q1 2025.

Ansvariga för fastighetsfrågorna har varit Richard Lundberg sammankallande, Björn Pålemar, Nicklas Ardenstedt, Elias Kazi-Tani och Osama Jamil.

Energi

Under 2023 har Täby Miljövärme AB (TMAB) levererat fjärrvärme till våra fastigheter.

Fjärrvärmeförbrukningen i Volten har under året varit lite högre än normalt. En av orsakerna är de oisolerade rörböjarna i källargångarna. Dessa kommer att åtgärdas i samband med byte av rörstråken i källargångarna (kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation).

Föreningen har ett 5-årigt elavtal med Göteborgs Energi, som tecknades oktober 2021. Elpriset på detta avtal är 53,5 öre/kWh. Det finns ett fåtal abonnemang som tyvärr inte ingår i detta avtal, på dessa har vi rörligt elpris. Försök har gjorts att få med dessa abonnemang i vårt 5-åriga avtal, men vi har tyvärr inte lyckats med detta.

SVAF AB (556871-1856) ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Farmen, Annexet och Volten. Voltens ägarandel är 31,7%. Bolaget skall säkerställa att ägarna får värme enligt gällande leveransavtal, samt hantera frågor kring fastigheten Galten 1 tills försäljning kan ske. SVAF har varit majoritetsägare i fjärrvärmebolaget TFAB med 90,1% ägande. I december 2022 avyttrade SVAF sitt ägande till E.ON Infrastruktur AB och tecknade samtidigt ett nytt leveransavtal med E.ON som gäller fram till 2040. Avtalets prisnivå ligger över tid minst 5% under Stockholm Exergis normalprislista och uppdateras årligen med konsumentprisindex och bränsleprisindex.

SVAF Fastighet AB är ett dotterbolag till SVAF AB och ska äga fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har i dagsläget ingen aktiv verksamhet. SVAF äger fastigheten Galten 1 i Täby. Stockholm Exergi arrenderar fastigheten för sin fjärrvärmeverksamhet fram till utgången av 2025.

Information/IT

- VoltenNytt har under 2023 utkommit med sex nummer.
- Hemsidan www.volten.se uppdateras regelbundet av föreningens förvaltare samt styrelsen.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har Voltens hemsida samt anslagstavlorna i portarna använts för information till medlemmarna.
- Ansvariga för VoltenNytt och protokoll har kommunikationsgruppen, Christer Schödin, Thomas Sidén, Anna Sundman och Sonja Bechor varit tillsammans med Björn Pålemar.
- Byte av bredbandsleverantör beslutades under 2022. Ny leverantör Sappa fr.o.m. 1 maj 2023.

Miljö

Under året 2023 har man fortsatt arbetet med att åtgärda de mest allvarliga felen på lekplatserna. Detta sker numera kontinuerligt efter den årliga besiktningen av gårdarnas lekplatser. Det påbörjades även en översyn av de träd som boende har klagat på som är för höga och där rötterna har kommit fram.

Trafik och parkering

Under 2023 gjordes villkorsändring av alla parkeringsavtal och nya priser infördes. En översyn gjordes för att säkerställa att endast medlemmar eller lokalhyresgäster hyr parkeringarna och att ingen hyr fler än reglerna tillåter.

Studieorganisatör

Under året har Patricia Lewander och Anna Sundman varit studiesamordnare och förmedlat kurser t.ex. styrelsearbete och ekonomistyrning.

Gårdsföreningarna

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

Ett aktivitetsbidrag på 14 000 kronor per år och gårdsförening lämnas av 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 2023 var Thomas Sidén, Christer Schödin och Osama Jamil. Kontaktperson och sammankallande för gruppen har varit Christer Schödin/Thomas Sidén.

Under 2023 har gårdsföreningarna Fåret, Fölet, Stoet och Tjuren inkommit med årsredovisning för 2023 och erhållit bidragen. Kostnaden ingår i den administrativa kostnaden i årsredovisningen. Under året har representanter för gårdsföreningarna träffats två gånger för att diskutera gårdarnas framtida utformning, vad som skall göras och övriga önskemål.

Gårdarna 2, 3 och 4 hade ett gemensamt Glöggfika utomhus på gård 2 för alla boende, vilket var mycket uppskattat.

Förutom detta hade de flesta gårdarna egna aktiviteter för sina medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1142 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (1138 år 2022). Under året har 72 st överlåtelser skett (63 st år 2022).

Beviljade andrahandsuthyrningar under 2023: 11 st

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	51 704	48 225	46 764	45 680
Resultat efter finansiella poster	-128	-3 761	-880	11 736
Förändring av underhållsfond	219	-5 103	-2 224	3 904
Resultat efter fondförändringar	-348	1 342	1 344	7 831
Sparande, kr / kvm	118	158	164	243
Soliditet (%)	34	33	34	35
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	648	580	577	569
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	89	86	88	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	635	567	565	556
Driftskostnad, kr / kvm	351	349	290	221
Energikostnad, kr / kvm	168	163	160	114
Ränta, kr / kvm	81	31	19	14
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	37	36	78	78
Lån, kr / kvm	3 069	3 205	3 171	2 988
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	3 425	3 577	3 585	3 378
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6
Snittränta (%)	2,64	0,98	0,58	0,46

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, dock är det negativa resultatet ytterst litet i förhållande till föreningens omsättning. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Avgiftsförändringar ses över av styrelsen varje år för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 861 000	5 890 869	117 968 561	-3 760 978
Disposition enligt föreningsstämma			-3 760 978	3 760 978
Avsättning till underhållsfond		2 915 000	-2 915 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 695 927	2 695 927	
Årets resultat				-128 474
Vid årets slut	12 861 000	6 109 942	113 988 510	-128 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	114 207 583
Årets resultat före fondförändring	-128 474
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 915 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 695 927
Summa över/underskott	113 860 036

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **113 860 036**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	49 502 007	44 552 100
Övriga rörelseintäkter	3	2 202 278	3 673 236
Summa rörelseintäkter		51 704 285	48 225 336
		<hr/>	<hr/>
		51 704 285	48 225 336
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-5 251 056	-2 420 368
Planerat underhåll	5	-2 695 927	-7 930 063
Driftkostnader	6	-27 876 824	-27 740 982
Övriga kostnader	7	-2 073 521	-2 169 527
Personalkostnader	8	-913 790	-806 796
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-10 098 911	-8 448 851
Summa rörelsekostnader		-48 910 029	-49 516 587
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		2 794 256	-1 291 251
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 328 500	-
Ränteintäkter		198 774	18 546
Räntekostnader		-6 450 004	-2 488 273
Summa finansiella poster		-2 922 730	-2 469 727
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-128 474	-3 760 978
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-128 474	-3 760 978
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-128 474	-3 760 978

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,20	365 763 166	375 818 323
Inventarier, maskiner och installationer	11	383 057	222 996
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	975 767	387 936
		<u>367 121 990</u>	<u>376 429 255</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	12	115 850	115 850
Andra långfristiga fordringar	12	500	500
		<u>116 350</u>	<u>116 350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>367 238 340</u>	<u>376 545 605</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		390 816	85 435
Övriga fordringar	13	19 605 083	21 041 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 260 546	1 124 111
		<u>21 256 445</u>	<u>22 251 525</u>
Kassa och bank	15	36 844	28 455
Summa omsättningstillgångar		<u>21 293 289</u>	<u>22 279 980</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>388 531 629</u>	<u>398 825 585</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 861 000	12 861 000
Underhållsfond		6 109 942	5 890 869
		<u>18 970 942</u>	<u>18 751 869</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		113 988 510	117 968 561
Årets resultat		-128 474	-3 760 978
		<u>113 860 036</u>	<u>114 207 583</u>
Summa eget kapital		<u>132 830 978</u>	<u>132 959 452</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	53 750 000	145 055 000
		<u>53 750 000</u>	<u>145 055 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	190 225 000	109 692 500
Leverantörsskulder		3 394 446	3 256 433
Depositioner		47 531	47 531
Skatteskulder		209 409	151 079
Övriga skulder		170 054	168 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 904 211	7 495 521
		<u>201 950 651</u>	<u>120 811 133</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>388 531 629</u>	<u>398 825 585</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 794 255	-1 291 251
Avskrivningar	10 098 912	8 448 851
	12 893 167	7 157 600
Erhållen ränta	198 774	18 546
Erlagd ränta	-6 450 004	-2 488 273
Utdelning från SVAF	3 328 500	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	9 970 437	4 687 873
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-692 809	-355 510
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	607 019	2 495 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 884 647	6 827 762
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-791 647	-9 031 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-791 647	-9 031 540
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	99 420 000	129 860 000
Amortering av låneskulder	-110 192 500	-130 472 500
Aktieägartillskott SVAF AB	-	970 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 772 500	358 408
Årets kassaflöde	-1 679 500	-1 845 370
Likvida medel vid årets början	21 005 770	22 851 140
Likvida medel vid årets slut	19 326 270	21 005 770

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Likvida medel inkluderar klientmedelkonto hos förvaltare.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning.

har snabbmeny
Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	180 år
Stammar, värme	120 år
El	52 år
Fasad	50 år
Fönster	50-86 år
Ventilation	38 år
Yttertak	52 år
Transporthiss	25 år
Inre underhåll	180 år
Styr och övervakning	21 år
Dränering	20 år
Tak	40 år
Tvättstugor	25 år
Relining	40 år
Föreningslokal	30 år
Sopsystem	30 år
Relaxen	30 år
Styrelselokal	30 år
Balkong	50 år
Radiatorventiler	25 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Intresse- och dotterföretag

Föreningen är delägare i SVAF AB (556871-1856), föreningens andel är 31,6 %. Föreningen äger Tre Våningar Täby AB (559083-2720).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	45 258 383	40 410 974
Hyror lokaler	2 708 353	2 404 674
Hyror p-platser/garage	1 125 777	1 265 283
Övriga objekt	409 494	471 169
Summa	49 502 007	44 552 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kommunikation	906 306	906 361
El	-	11 800
Uppvärmning	145 896	141 984
Debiterad fastighetsskatt	100 016	90 459
Debiterade tillval	83 850	2 197 745
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	63 600	52 250
Överlåtelseavgifter	118 343	71 177
Andrahandsuthyrningsavgifter	54 595	48 366
Övriga intäkter	729 672	105 694
Försäkringsersättningar	-	47 400
Summa	2 202 278	3 673 236

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 51 590 kr i form av pantsättningsavgifter, 594 758 kr i form av intäkt från TVT, 74 461 kr i form av återbetalning av kredit samt andra intäktsjusteringar.

Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Lokaler	11 316	1 675
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	107 511	86 358
Armaturer, gemensamma utrymmen	21 483	82 965
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	776 177	436 944
Övrigt, gemensamma utrymmen	189 896	115 689
VA & sanitet, installationer	576 565	641 516
Värme, installationer	89 257	124 895
Ventilation, installationer	134 572	83 042
El, installationer	179 882	134 695
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 463	83 448
Övriga installationer	56 749	3 906
Huskropp	217 337	134 050
Markytor	27 403	53 285
P-platser/garage	528 122	34 170
Vattenskador	521 005	199 883
Brandskador	1 801 901	167 187
Klottersanering	6 417	-
Skadedjur	-	36 660
Summa	5 251 056	2 420 368

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Lokaler	423 168	3 608 196
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	328 577	217 891
Övrigt, gemensamma utrymmen	528 000	2 317 608
VA & sanitet, installationer	576 000	272 996
Värme, installationer	-	754 270
El, installationer	33 419	-
Markytor	152 763	759 102
P-platser/garage	654 000	-
Summa	2 695 927	7 930 063

Not 6 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsavgift/skatt	1 604 870	1 546 770
Teknisk förvaltning	6 092 113	6 897 260
Besiktningskostnader	56 552	44 767
Bevakningskostnader	293 403	376 301
Snöröjning	1 741 027	913 855
Serviceavtal	108 810	214 448
Förbrukningsmaterial	125 999	163 345
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 893	169 235
El	1 918 765	1 820 478
Uppvärmning	8 924 248	8 881 382
Vatten och avlopp	2 543 876	2 253 871
Avfallshantering	1 634 794	1 702 903
Försäkringar	751 411	686 322
Systematiskt brandskyddsarbete	95 851	120 742
Kabel-TV	1 048 552	946 225
Bredband	919 160	1 003 078
Ersättningar till hyresgäster	6 500	-
Summa	27 876 824	27 740 982

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hyra av anläggningstillgångar	131 446	161 416
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	59 957	49 636
Kostnader för transportmedel	62	75
Frakter och transporter	-	574
Kontorsmaterial och trycksaker	29 334	5 241
Tele och post	81 761	99 996
Förvaltningskostnader	1 060 933	1 297 554
Revision	76 875	123 750
Självrisker vid skada	-	117 368
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	31 978	-
Jurist- och advokatkostnader	262 509	10 216
Bankkostnader	10 485	3 728
IT-tjänster	87 625	89 587
Övriga externa tjänster	40 861	3 750
Övriga externa kostnader	199 695	206 636
Summa	2 073 521	2 169 527

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden*	547 260	489 925
Föreningsvald revisor	57 960	38 080
Valberedning	105 000	77 280
Övriga arvoden	46 875	37 988
Utbildning	-	1 494
Summa	757 095	644 767
Sociala avgifter	156 695	162 029
Summa	913 790	806 796

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Byggnader	10 055 155	8 410 486
Inventarier, maskiner och installationer	43 756	38 365
Summa	10 098 911	8 448 851

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	499 161 416	322 323 624
-Mark	11 861 037	11 861 037
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	387 936	168 194 188
	<u>511 410 389</u>	<u>502 378 849</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	176 837 792
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	587 831	-167 806 252
	<u>587 831</u>	<u>9 031 540</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	511 998 220	511 410 389
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-135 204 130	-126 793 644
	<u>-135 204 130</u>	<u>-126 793 644</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-10 055 157	-8 410 486
	<u>-10 055 157</u>	<u>-8 410 486</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-145 259 287	-135 204 130
 Redovisat värde	366 738 933	376 206 259
 <i>Varav</i>		
Byggnader	353 902 129	363 957 286
Mark	11 861 037	11 861 037
Pågående nyanläggningar	975 767	387 936
 Taxeringsvärden		
Bostäder	1 483 000 000	1 483 000 000
Lokaler	28 600 000	28 600 000
Totalt taxeringsvärde	1 511 600 000	1 511 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>848 400 000</i>	<i>848 400 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 065 378	1 065 378
	<u>1 065 378</u>	<u>1 065 378</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	203 817	-
	<u>203 817</u>	<u>-</u>
	<u>1 269 195</u>	<u>1 065 378</u>
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-842 382	-804 017
	<u>-842 382</u>	<u>-804 017</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-43 756	-38 365
	<u>-43 756</u>	<u>-38 365</u>
	<u>-886 138</u>	<u>-842 382</u>
Redovisat värde	383 057	222 996

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärde	116 350	1 087 258
-Reglerade fordringar	-	-970 908
Redovisat värde vid årets slut	116 350	116 350
 Andel i HSB Stockholm (702000-9333)	500	500
Andel i SVAF AB (556871-1856)	15 850	15 850
Andel i Tre Våningar Täby AB (559083-2720)	100 000	100 000
	<u>116 350</u>	<u>116 350</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Skattekonto	40 112	39 131
Övriga fordringar	275 546	25 532
Klientmedelkonto Bredablick	19 289 425	20 977 316
	<u>19 605 083</u>	<u>21 041 979</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 260 546	1 124 111
Summa	1 260 546	1 124 111

Not 15 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kassa	172	4 982
Affärskonto Handelsbanken	1 007	307
Affärskonto Swedbank	23 852	11 828
Placeringskonto Nordea	11 813	11 338
Summa	36 844	28 455

Not 16 Förfall fastighetslån

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	190 225 000	109 692 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	53 750 000	145 055 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	243 975 000	254 747 500

Not 17 Fastighetslån

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetslån	243 975 000	254 747 500
Summa	243 975 000	254 747 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	2,76 %	Löst	14 887 500	-	14 887 500	-
Handelsbanken	0,53 %	Löst	25 000 000	-	25 000 000	-
Handelsbanken	0,73 %	2025-03-01	5 000 000	-	-	5 000 000
Handelsbanken	0,73 %	2025-03-01	25 000 000	-	-	25 000 000
Handelsbanken	0,53 %	Löst	5 000 000	-	5 000 000	-
Handelsbanken*	4,51 %	2024-03-01	-	20 000 000	-	20 000 000
Handelsbanken*	4,57 %	2024-02-21	-	14 812 500	75 000	14 737 500
Handelsbanken*	4,54 %	2024-04-29	-	24 500 000	122 500	24 377 500
Nordea	0,59 %	2024-03-20	50 000 000	-	-	50 000 000
Handelsbanken	2,35 %	2025-04-30	24 750 000	-	500 000	24 250 000
Handelsbanken	2,47 %	Löst	24 500 000	-	24 500 000	-
Swedbank	3,60 %	2024-09-25	40 305 000	-	-	40 305 000
Nordea	2,80 %	Löst	40 305 000	-40 305 000	-	-
Nordea*	4,44 %	2024-11-29	-	40 305 000	0	40 305 000
Summa			254 747 500	59 312 500	70 085 000	243 975 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	329 494	317 300
Upplupna räntekostnader	873 213	734 003
Förutbetalda intäkter	4 161 130	4 315 888
Upplupna revisionsarvoden	72 000	65 000
Upplupna driftskostnader	2 468 374	2 063 330
Summa	7 904 211	7 495 521

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har höjt årsavgiften med 11 % från 1 januari 2024.

Ett av föreningens lån på 20 000 000 kr har omförhandlats den 1 mars 2024 till Stibor 3M kapitalbundet till och med 2025-03-03.

Ett av föreningens lån på 50 000 000 kr har omförhandlats den 21 mars 2024 till en bunden ränta på 3,78 % till och med 2026-03-18.

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	320 082 200	261 282 500
Fastighetsinteckningar till förmån för SVAF AB	-	58 799 700
Summa ställda säkerheter	320 082 200	320 082 200

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Pålemar
Styrelseordförande

Anna Sundman

Sonja Bechor

Thomas Sidén

Richard Lundberg

Elias Kazi-Tani

Nicklas Ardenstedt

Martin Forsgren

Osama Jamil

Simon Band

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Lennart Andrén
Medlemsrevisor

Thomas Gustafsson
Medlemsrevisor

Dokument

Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 30
Verifikationsdatum: Maj 10 2024 11:04AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



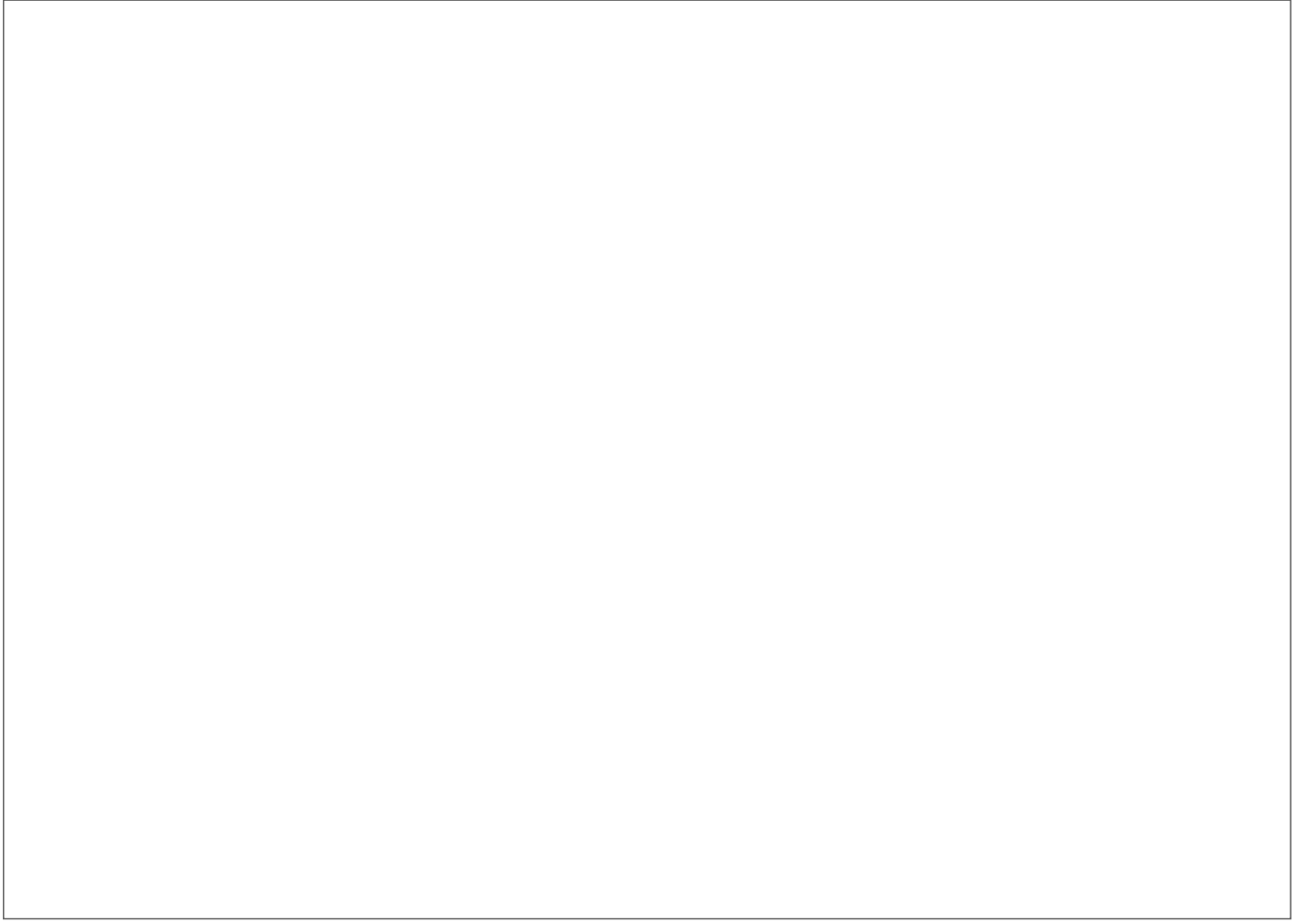
VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6634957E08A98
MAJ 10 2024 11:04AM











Deltagare

Empty box for participant information.

Dokumentnummer: 6634957e08a98 - Sida (28 av 30)



Registrerade händelser

Maj 03 2024 09:52AM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna
Maj 05 2024 03:51PM	Björn Pålemar granskade dokumentet:
Maj 05 2024 03:58PM	 Björn Erik Joachim Pålemar signerade dokumentet
Maj 04 2024 01:07PM	Anna Sundman granskade dokumentet:
Maj 04 2024 01:20PM	 ANNA SUNDMAN signerade dokumentet
Maj 07 2024 04:55PM	Sonja Bechor granskade dokumentet:
Maj 07 2024 04:57PM	 SONJA BECHOR signerade dokumentet
Maj 07 2024 12:50PM	Thomas Sidén granskade dokumentet:
Maj 07 2024 12:52PM	 Thomas Sidén signerade dokumentet
Maj 03 2024 04:05PM	Richard Lundberg granskade dokumentet:
Maj 03 2024 04:09PM	 RICHARD LUNDBERG signerade dokumentet
Maj 05 2024 01:08PM	Elias Kazi-Tani granskade dokumentet:
Maj 06 2024 02:28PM	 ELIAS KAZI-TANI signerade dokumentet
Maj 04 2024 05:42PM	Nicklas Ardenstedt granskade dokumentet:
Maj 04 2024 05:46PM	 NICKLAS ARDENSTEDT signerade dokumentet
Maj 03 2024 10:13AM	Martin Forsgren granskade dokumentet:
Maj 03 2024 12:49PM	 Martin Forsgren signerade dokumentet
Maj 05 2024 09:15PM	Osama Jamil granskade dokumentet:
Maj 05 2024 09:16PM	 Osama Abdelwahab Jamil signerade dokumentet
Maj 05 2024 06:48AM	Simon Band granskade dokumentet:
Maj 05 2024 06:59AM	 Simon Adrian Band signerade dokumentet
Maj 07 2024 07:39PM	Lennart Andrén granskade dokumentet:

Maj 08 2024 10:06AM	 Clas Lennart Andrén signerade dokumentet
Maj 07 2024 04:58PM	Thomas Gustafsson granskade dokumentet:
Maj 07 2024 04:59PM	 THOMAS GUSTAFSSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 10:34AM	Ola Trané granskade dokumentet:
Maj 10 2024 11:04AM	 Ola Mats Erik Trané signerade dokumentet
Maj 10 2024 11:04AM	Dokumentet har signerats

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 Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2023. 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 2023 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 från BoRevision 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 Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Andrén
Av föreningen vald revisor

Thomas Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Volten i Täby

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 10 2024 01:48PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
663DEA224460E
MAJ 10 2024 01:48PM

Deltagare

Empty box for participant information.

Registrerade händelser

Maj 10 2024 11:35AM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2024 11:40AM	Thomas Gustafsson granskade dokumentet:
Maj 10 2024 11:42AM	 THOMAS GUSTAFSSON signerade dokumentet
Maj 10 2024 01:19PM	Lennart Andrén granskade dokumentet:
Maj 10 2024 01:21PM	 Clas Lennart Andrén signerade dokumentet
Maj 10 2024 01:47PM	Ola Trané granskade dokumentet:
Maj 10 2024 01:48PM	 Ola Mats Erik Trané signerade dokumentet
Maj 10 2024 01:48PM	Dokumentet har signerats







ANNO 1968

BRF VOLTEN

— I TÄBY —