



BRF VOLTEN

— I TÄBY —



ÅRSREDOVISNING

2024

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 föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överföras 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.

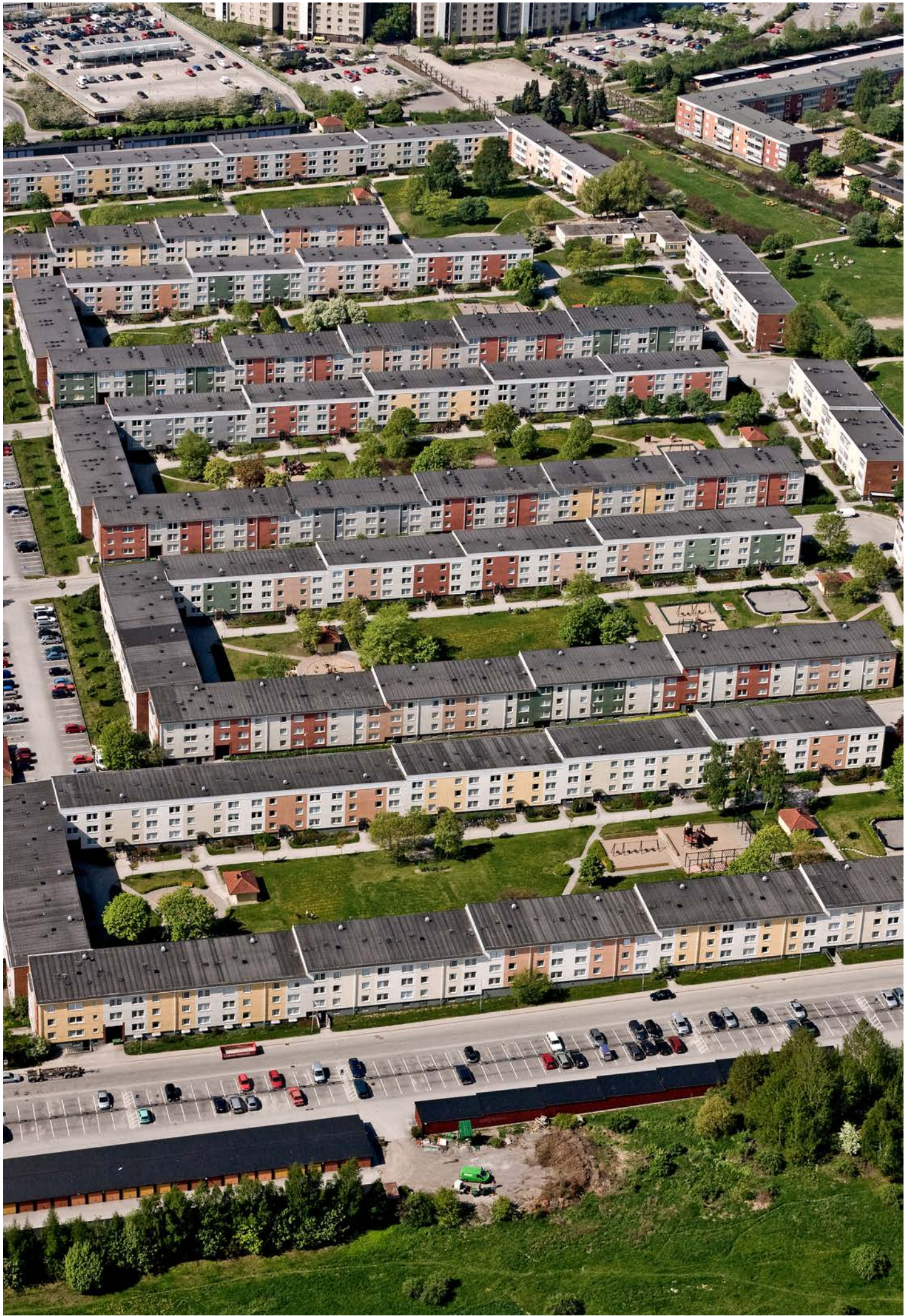
Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Org.nr: 716000-1066

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	7
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
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 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-16 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 och förråd	252	6 556
Parkering	867	-
Carport	84	-
Garage	111	-

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.

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 2024.

TV, bredband och telefoni

Från TV uttag i vardagsrummet levererar Tele2 digital kabel-TV (Medium, 8 favoriter). Avtalet är uppsagt. 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. Den delen som är uppsagd övergår till Sappa som ny leverantör.

Från uttag ovanför ytterdörren levererar Sappa en internetuppkoppling. Avtalet ger oss en hastighet upp till 1000 Mbit/s. Kostnaden för detta avtal specificeras på månadsavin och är obligatorisk. IP telefoni går att ansluta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Avgiften höjdes från och med 2025-01-01 med 2%.

I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Genomfört och planerat underhåll

- Besiktning och rensning av skyddsrum. Skyddsrummen rustas upp.
- Upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden har gjorts och pågår löpande.
- Ommålning av våra källargångar slutfördes 2024.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2025-2027	Alla fastigheter	Yttertak 30.000 m2
2027-2029	Alla portar	Byte av plastlist till trappräcken inomhus i alla portar
2027-2029	Alla portar	Lagning av trappstegen inomhus i alla portar
2025-2027	Alla gårdar	Byte av rörstråk i källargångarna, kall- och varmvatten och VVC
2025-2027	Alla fastigheter	Ommålning av grunder inkl. trappräcken till källarnedgångar
2025-2027	Alla gårdar	Ommålning utvändigt av grovsophus och cykelhus
2026-2027	Gård 5	Ombyggnation av garaget på gård 5 (sista längan närmast skolan mot Stora Marknadsvägen)
2025-2027	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
2028-2029	Alla fastigheter	Samtliga utvändiga källardörrar totalt 94st byts ut.

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	ordningställande av 2st gästlägenheter
2013	Belysning	Komplettering av belysning på parkeringsytor
2013	Parkering	Modernisering av motorvärmare (ny styrutrustning, programmering via internet)

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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
2020-2022	Alla fastigheter	Asbestsanering av rörböjar i samtliga källargångar
2020-2023	Alla fastigheter	Ommålning av källargångarna
2024	Alla fastigheter	Bättring av fasadfogarna
2024	Gård 5	Nyrenoverad parkeringsyta 58st varav 12st ladd-stolpar
2024	Alla gårdar	Byte av påkörningsskydd på samtliga parkeringar

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2024-01-01 – 2024-05-29

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

2024-05-29 – 2024-12-31

Nicklas Ardenstedt	Ordförande
Richard Lundberg	Vice ordförande
Sonja Bechor	Sekreterare
Claes Jilert	Ledamot
Thomas Sidén	Ledamot
Mohamed Slim Djeridi	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:

Nicklas Ardenstedt, Martin Forsgren, Osama Jamil, Richard Lundberg och Elias Kazi-Tani.

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 2022-01-01 - 2022-12-31

Björn Pålemar, (2024-01-01 – 2024-05-29) Claes Jilert (2024-05-29 – 2024-12-31)
Nicklas Ardenstedt, Richard Lundberg, Osama Jamil (2024-01-01 – 2024-12-31)

Revisorer

Thomas Gustafsson	Föreningsvald ordinarie (2024-01-01 - 2024-12-31)
Rune Forsell	Föreningsvald ordinarie (2024-01-01 - 2024-12-31)
Kungsbron 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 9 633 000 kr för 2024, detta motsvarar 121 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 2024 avsätts det 3.922.000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 49 kr per kvm.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är omfattande då Volten är en stor bostadsrättsförening med en omsättning på ca 57 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. balkongrenovering, relining och IMD-EL 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. 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 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/Fastighet

Under året har bostadsrättsföreningen genomfört en rad underhålls- och reparationstjänster för att förbättra fastighetens skick och boendemiljön för medlemmarna. Arbeten har utförts i tvättstugor, källardörrar har reparerats och utebelysningen har setts över. Därutöver har flera mindre löpande reparationer genomförts för att upprätthålla fastighetens funktionalitet.

För att bevara och förstärka fastighetens fasader har en omfattande översyn genomförts. Arbetet har innefattat komplettering av fogar samt byte av skadade tegelstenar på samtliga fem gårdar.

Föreningen har inlett flera stora projekt under året. Upphandling av Relining av bottenplattan har påbörjats, likaså takomläggningen. Dessutom har en upphandling av en leverantör för byte av rörstråk påbörjats. Planering för att byta ut VVC-, KV- och VV-rör i källaren pågår för att säkerställa en trygg och effektiv vattenhantering i fastigheten.

Inom säkerhetsområdet har avtalet med Larm Assistans för extra rondering sagts upp. Samtidigt har en genomgång av skyddsrummen genomförts och planering för upprusning av dessa till dagens standard. Arbetet med att förbättra och säkerställa sprängluckorna har initierats.

En översyn av föreningens lokaler har genomförts och resulterat i nya taxor för både lokaler och förråd. Dessutom har en ny teknisk förvaltare upphandlats, vilket innebär att förvaltningen har övergått från Bredablick till HSB.

För att förbättra utemiljön har samtliga A-fel på lekplatserna åtgärdats. Detta arbete har syftat till att öka säkerheten för barn och boende.

Föreningen har också genomfört en omläggning av lån för att optimera de ekonomiska förhållandena och säkerställa en hållbar ekonomisk planering för framtiden.

- 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 Mohamed Slim Djeridi sammankallande, Nicklas Ardenstedt, Elias Kazi-Tani, Osama Jamil, Claes Jilert, Anna Sundman och Richard Lundberg.

Energi

Under 2024 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. Behöver handlas upp på nytt. Avtalet löper ut oktober 2026.

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 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 2024 utkommit med sex nummer digitalt.
- 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. PHM Digital används också för att informera medlemmarna, som då får ett mejl och pushnotis till appen.
- Ansvariga för VoltenNytt och protokoll har kommunikationsgruppen, Thomas Sidén, Anna Sundman och Sonja Bechor varit tillsammans med Nicklas Ardensted

Trafik och parkering

Villkorsändring av parkeringarna slutfördes under 2024, vilket medförde högre priser och nödvändiga intäkter till föreningen. Ytan där de nedbrunna garagen stod är nu 58 parkeringsplatser, varav 12 har laddbox för elbil. Idag finns ingen brist på lediga parkeringsplatser

Gård & Miljö

Under året 2024 har man fortsatt arbetet med att åtgärda de mest allvarliga felen på lekplatserna. Detta sker numera kontinuerligt efter den årliga besiktningen av gårdarnas lekplatser.

Styrelsen har påbörjat större översyn av innergårdarna som är i behov av att rustas upp. Omfattar både lekplatser och övrig miljö på innergårdarna. Styrelsen kommer presentera ett förslag när arbetet är färdigt på en kommande stämma. Löpande underhållsarbete fortsätter som vanligt under tiden.

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 2024 var Mohamed Djeridi, Martin Forsgren, Elias Kazi-Tani, Thomas Sidén, och Osama Jamil. Kontaktperson och sammankallande för gruppen har varit Thomas Sidén.

Under 2024 har gårdsföreningarna Fåret, Fölet, Stoet och Tjuren inkommit med årsredovisning för 2024 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 1, 2, 3 och 4 hade ett gemensamt Loppis utomhus, vilket var mycket uppskattat.

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

Samtliga miljörum har nu förpackningsinsamling med samtliga fraktioner till dagens standard.

Medlemsinformation*Medlemmar*

Föreningen hade 1147 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024 (1142 år 2023).
Under året har 79st överlåtelser skett (72st år 2023).

Beviljade andrahandsuthyrningar under 2024: 8st (2023 11st)

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	57 812	51 704	48 225	46 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 118	-128	-3 761	-880
Förändring av underhållsfond, tkr	-1 268	219	-5 103	-2 224
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 850	-348	1 342	1 344
Sparande, kr/kvm	139	118	158	164
Soliditet, (%)	34	34	33	34
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	718	648	580	577
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	90	89	86	88
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	705	635	567	565
Driftkostnad, kr/kvm	382	351	349	290
Energikostnad, kr/kvm	188	168	163	160
Ränta, kr/kvm	111	81	31	19
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	49	37	36	78
Skuldsättning, kr/kvm	3 059	3 069	3 205	3 171
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 414	3 425	3 577	3 585
Räntekänslighet, (%)	5	5	6	6
Snittränta, (%)	3.64	2.64	0.98	0.58

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 861 000	6 109 942	113 988 510	- 128 474
Disposition enligt föreningsstämma			-128 474	128 474
Avsättning till underhållsfond		3 922 000	-3 922 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-5 190 083	5 190 083	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 3 118 080
Vid årets slut	12 861 000	4 841 859	115 128 119	- 3 118 080

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	113 860 036
Årets resultat före fondförändring	- 3 118 080
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 3 922 000
Anspråktagande av underhållsfond	5 190 083
Summa över/underskott	112 010 039

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	112 010 039
Totalt	112 010 039

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	55 163 502	49 502 007
Övriga rörelseintäkter	3	2 648 157	2 202 278
Summa rörelseintäkter		57 811 659	51 704 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-3 651 523	-5 251 056
Planerat underhåll	5	-5 190 083	-2 695 927
Driftskostnader	6	-30 359 709	-27 876 824
Övriga kostnader	7	-3 262 932	-2 073 521
Personalkostnader	8	-920 338	-913 790
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-10 259 670	-10 098 911
Summa rörelsekostnader		-53 644 255	-48 910 029
RÖRELSERESULTAT		4 167 404	2 794 256
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 268 000	3 328 500
Ränteintäkter		287 538	198 774
Räntekostnader		-8 841 022	-6 450 004
Summa finansiella poster		-7 285 484	-2 922 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 118 080	-128 474
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 118 080	-128 474
ÅRETS RESULTAT		-3 118 080	-128 474

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	356 267 179	365 763 166
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	616 863	975 767
Inventarier, maskiner och installationer	13	1 642 269	383 057
Summa materiella anläggningstillgångar		358 526 311	367 121 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		115 850	115 850
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		116 350	116 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		358 642 661	367 238 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	23 986 426	19 605 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 979 778	1 260 545
Kundfordringar		179 435	390 816
Summa kortfristiga fordringar		28 145 639	21 256 444
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	35 327	36 845
Summa kassa och bank		35 327	36 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 180 966	21 293 289
SUMMA TILLGÅNGAR		386 823 627	388 531 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 861 000	12 861 000
Underhållsfond		4 841 859	6 109 942
Summa bundet eget kapital		17 702 859	18 970 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		115 128 119	113 988 510
Årets resultat		-3 118 080	-128 474
Summa fritt eget kapital		112 010 039	113 860 036
SUMMA EGET KAPITAL		129 712 898	132 830 978
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	130 610 000	53 750 000
Summa långfristiga skulder		130 610 000	53 750 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		130 610 000	53 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 18	112 592 500	190 225 000
Förskott från kunder		129 002	47 531
Leverantörsskulder		3 515 825	3 394 446
Skatteskulder		135 393	209 409
Övriga skulder		61 929	170 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 066 080	7 904 211
Summa kortfristiga skulder		126 500 729	201 950 651
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		126 500 729	201 950 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 823 627	388 531 629

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 167 404	2 794 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 259 670	10 098 912
Summa	14 427 074	12 893 167
Utdelning från SVAF	1 268 000	3 328 500
Erhållen ränta	287 538	198 774
Erlagd ränta	-8 841 022	-6 450 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 141 590	9 970 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 619 003	-692 809
Förändring av rörelseskulder	2 182 578	607 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 705 165	9 884 647
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 663 991	-791 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 663 991	-791 647
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-772 500	-10 772 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-772 500	-10 772 500
Årets kassaflöde	4 268 674	-1 679 500
Likvida medel vid årets början	19 326 270	21 005 770
Likvida medel vid årets slut	23 594 944	19 326 270

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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.

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

Intresse- och dotterföretag

Föreningen är delägare i SVAF AB (556871-1856), föreningens andel är 31,7 %.

Föreningen äger Tre Våningar Täby AB (559083-2720).

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	50 240 611	45 258 383
Hyror lokaler	2 738 584	2 708 353
Hyror p-platser/garage	1 775 258	1 125 777
Övriga objekt	409 049	409 494
Totalt årsavgifter och hyror	55 163 502	49 502 007

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	55 304	54 595
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	50 750	63 600
Uppvärmning	130 923	145 896
Debiterad fastighetsskatt	88 879	100 016
Debiterade tillval	50 100	83 850
Försäkringsersättningar	1 400 000	0
Överlåtelseavgifter	160 889	118 343
Övriga intäkter	-195 354	729 672
Kommunikation	906 666	906 306
Totalt övriga rörelseintäkter	2 648 157	2 202 278

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, - 389 721 kr i form av hyresrabatt avseende parkeringsplatser, 89 686 kr i form av pantsättningsavgifter, 114 682 kr i form av vidarefaktureringar samt andra intäktsjusteringar.

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	158 488	217 337
Armaturer, gemensamma utrymmen	50 463	21 483
Reparation lokaler	6 250	11 316
P-platser/garage	81 039	528 122
Övriga installationer	27 889	56 749
Reparation markytor	22 089	27 403
Klottersanering	6 883	6 416
Skadedjur	31 058	0
Vattenskador	1 061 464	521 005
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	232 356	107 511
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	588 146	776 177
Övrigt, gemensamma utrymmen	161 166	189 896
VA & sanitet, installationer	222 660	576 565
Värme, installationer	61 618	89 257
Ventilation, installationer	23 858	134 572
El, installationer	201 179	179 882
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 025	5 463
Brandskador	696 894	1 801 901
Totalt reparationer	3 651 523	5 251 056

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Huskropp, fasader	3 149 145	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	328 577
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	528 000
Underhåll lokaler	1 466 433	423 168
P-platser/garage	198 175	654 000
El, installationer	54 850	33 419
Ventilation, installationer	42 694	0
VA & sanitet, installationer	77 848	576 000
Underhåll markytor	200 938	152 763
Totalt planerat underhåll	5 190 083	2 695 927

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	2 030 946	1 918 765
Uppvärmning	9 722 083	8 924 248
Vatten och avlopp	3 196 970	2 543 876
Avfallshantering	1 894 353	1 634 794
Teknisk förvaltning	6 439 749	6 092 113
Serviceavtal	473 975	108 810
Besiktningkostnader	28 900	56 552
Systematiskt brandskyddsarbete	170 546	95 851
Snöröjning	1 358 664	1 741 027
Bevakningskostnader	420 696	293 403
Övriga utgifter för köpta tjänster	106 357	10 893
Bredband	876 430	919 160
Kabel-TV	1 116 408	1 048 552
Försäkringar	821 550	751 411
Förbrukningsmaterial	59 383	125 999
Ersättningar till hyresgäster	3 800	6 500
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 638 900	1 604 870
Totalt driftskostnader	30 359 709	27 876 824

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	62	62
Förvaltningskostnader	1 498 161	1 060 933
Revision	63 000	76 875
Tele och post	102 615	81 761
Självrisker vid skada	202 560	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	50 760	31 978
Jurist- och advokatkostnader	678 652	262 509
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	115 681	59 957
Kontorsmateriel och trycksaker	6 326	29 334
Bankkostnader	13 108	10 485
Hyra av anläggningstillgångar	89 483	131 446
IT-tjänster	151 756	87 625
Övriga externa tjänster	38 482	40 861
Övriga externa kostnader	252 286	199 695
Totalt övriga kostnader	3 262 932	2 073 521

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Föreningsvald revisor	63 000	57 960
Valberedning	78 750	105 000
Övriga arvoden	8 500	46 875
Sociala kostnader	185 757	156 695
Styrelsearvode	573 000	547 260
Utbildning	11 331	0
Totalt personalkostnader	920 338	913 790

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	10 105 987	10 055 155
Inventarier, maskiner och installationer	153 683	43 756
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	10 259 670	10 098 911

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	320 082 200	320 082 200
Summa:	320 082 200	320 082 200

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	499 161 416	499 161 416
Mark	11 861 037	11 861 037
Årets anskaffning byggnader	610 000	0
Utgående anskaffningsvärden	511 632 453	511 022 453
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 145 259 287	- 135 204 130
Årets avskrivning på byggnader	- 10 105 987	- 10 055 157
Utgående avskrivningar	-155 365 274	-145 259 287
Utgående redovisat värde	356 267 179	365 763 166
<i>Varav</i>		
Byggnader	344 406 142	353 902 129
Mark	11 861 037	11 861 037
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	848 400 000	848 400 000
Taxeringsvärde mark	663 200 000	663 200 000
	1 511 600 000	1 511 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	1 483 000 000	1 483 000 000
Lokaler	28 600 000	28 600 000
	1 511 600 000	1 511 600 000

Not 12. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	975 676	387 936
Ökning av årets nyanläggningar	616 863	587 831
Aktivering av pågående nyanläggningar	-975 676	0
Utgående anskaffningsvärden	616 863	975 767
Utgående redovisat värde	616 863	975 767

Not 13. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 269 195	1 065 378
Årets anskaffningar	1 412 895	203 817
Utgående anskaffningsvärden	2 682 090	1 269 195
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 886 138	- 842 382
Årets avskrivningar	- 153 683	- 43 756
Utgående avskrivningar	- 1 039 821	- 886 138
Utgående redovisat värde	1 642 269	383 057
Not 14. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	269 517	40 112
Övriga fordringar	157 292	275 546
Klientmedelskonto Handelsbanken	23 559 617	19 289 425
Summa	23 986 426	19 605 083
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	21 420	0
Förutbetalda kostnader	2 558 358	1 260 545
Upplupen försäkringsintäkt	1 400 000	0
Summa	3 979 778	1 260 545
Not 16. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	0	172
Affärskonto Handelsbanken	707	1 007
Affärskonto Swedbank	24 194	23 853
Placeringskonto Nordea	10 426	11 813
Summa	35 327	36 845
Not 17. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	112 592 500	190 225 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	130 610 000	53 750 000
Summa	243 202 500	243 975 000

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea*	2025-03-01	2,95 %	20 000 000	0
Handelsbanken*	2025-02-21	3,94 %	14 587 500	0
Handelsbanken*	2025-03-01	0,73 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-03-01	0,73 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2026-03-18	3,78 %	50 000 000	0
Handelsbanken	Löst		0	20 000 000
Handelsbanken	Löst		0	14 737 500
Handelsbanken	Löst		0	24 377 500
Nordea	Löst		0	50 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	2,35 %	23 750 000	24 250 000
Nordea*	2025-04-29	3,27 %	24 255 000	0
Swedbank	Löst		0	40 305 000
Nordea	2026-12-16	2,81 %	40 305 000	0
Nordea	2027-09-15	2,57 %	40 305 000	40 305 000
Summa skulder till kreditinstitut			243 202 500	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 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	370 867	329 494
Upplupna räntekostnader	1 467 028	873 213
Förutbetalda intäkter	4 845 374	4 161 130
Upplupna revisionsarvoden	70 000	72 000
Upplupna kostnader	3 312 811	2 468 374
Summa	10 066 080	7 904 211

Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 2% från 1 januari 2025.

Föreningens lånebild har förändrat enligt nedan från och med 2025-03-01.

Bank	Villkorsändringsdag	Räntesats	Belopp
Nordea	2026-03-01	3M Stibor	20 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	3M Stibor	14 587 500
Handelsbanken	2027-03-01	2,64 %	5 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,64 %	25 000 000

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nicklas Ardenstedt
Ordförande

Anna Sundman
Ledamot

Thomas Sidén
Ledamot

Claes Jilert
Ledamot

Elias Kazi-Tani
Ledamot

Richard Lundberg
Ledamot

Martin Forsgren
Ledamot

Mohamed Slim Djeridi
Ledamot

Osama Jamil
Ledamot

Sonja Bechor
Ledamot

Simon Band
Ledamot
Utvald av HSB

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Trané
Extern revisor

Thomas Gustafsson
Intern revisor

Rune Forsell
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



ÅR 2024 - Volten.pdf
 (519695 byte)
 SHA-512: 541a370265d9ebf5b3cc4f7ded3c7e824bbc1
 967115153e66cd7ce0239d589dcbbc505b66574637195c
 46f62b485419318231a7fe868d760f19a73954e45155d

Underskrifter

	Anna Sundman	2025-05-06 09:18:33 (CET)
Undertecknat med e-legitimation (BankID)		
	Claes Jilert	2025-05-06 20:28:48 (CET)
Undertecknat med SMS		
	Elias Kazi-Tani	2025-05-06 11:40:11 (CET)
Undertecknat med e-legitimation (BankID)		
	Martin Håkan Forsgren	2025-05-08 17:25:01 (CET)
Undertecknat med e-legitimation (BankID)		
	Mohamed Djeridi	2025-05-05 13:21:40 (CET)
Undertecknat med e-legitimation (BankID)		
	Nicklas Ardenstedt	2025-05-05 21:14:30 (CET)
Undertecknat med e-legitimation (BankID)		
	Osama Abdelwahab Jamil	2025-05-05 19:25:33 (CET)
Undertecknat med e-legitimation (BankID)		
	Richard Lundberg	2025-05-08 16:34:57 (CET)
Undertecknat med e-legitimation (BankID)		

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.



Assently: 4a7452688c2437036428b8297f21a778f833475603c8135d818eddb5083db245f2c4454b20f6e28d3c8b2282a10d39ab9510a658a321d2596e55ecc120e4483c

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Rune Forsell
Av föreningen vald revisor



Assently: 4a7452688c2437036428b8297f21a778f833475603c8135d818eddb5083db245f2c4454b20f6e28d3c8b2282a10d39ab9510a658a321d2596e55ecc120e4483c

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



Revisionsberättelse HSB Brf Volten i
 Täby.pdf
 (112440 byte)
 SHA-512: aa5b31297ca2d47f73fe48851116013028704
 d0ec905fa782f3795799079500f7f27b199185ebc50991
 2bafbc55195add657459a0623ef5e89d8aa765534b2c0

Underskrifter

2025-05-12 07:39:34 (CET)


Ola Mats Erik Trané

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 13:11:44 (CET)


Rune Forsell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 13:03:29 (CET)


Thomas Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)


assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
 Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

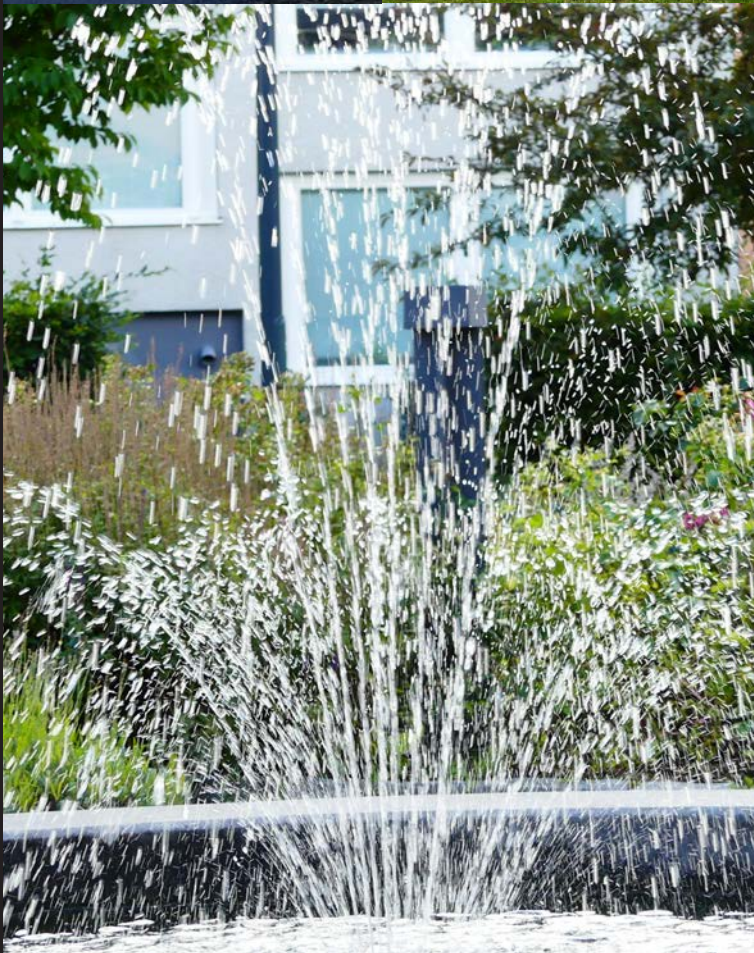
SHA-512:
 4a7452688c2437036428b8297f21a778f833475603c8135d818eddb5083db245f2c4454b20f6e28d3c8b2282a10d39ab9510a658a321d2596e55ecc120e44
 83c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.







ANNO 1968

BRF VOLTEN

— I TÄBY —