



ANNO 1968

BRF VOLTEN

— I TÄBY —



ÅRSREDOVISNING

2022

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.

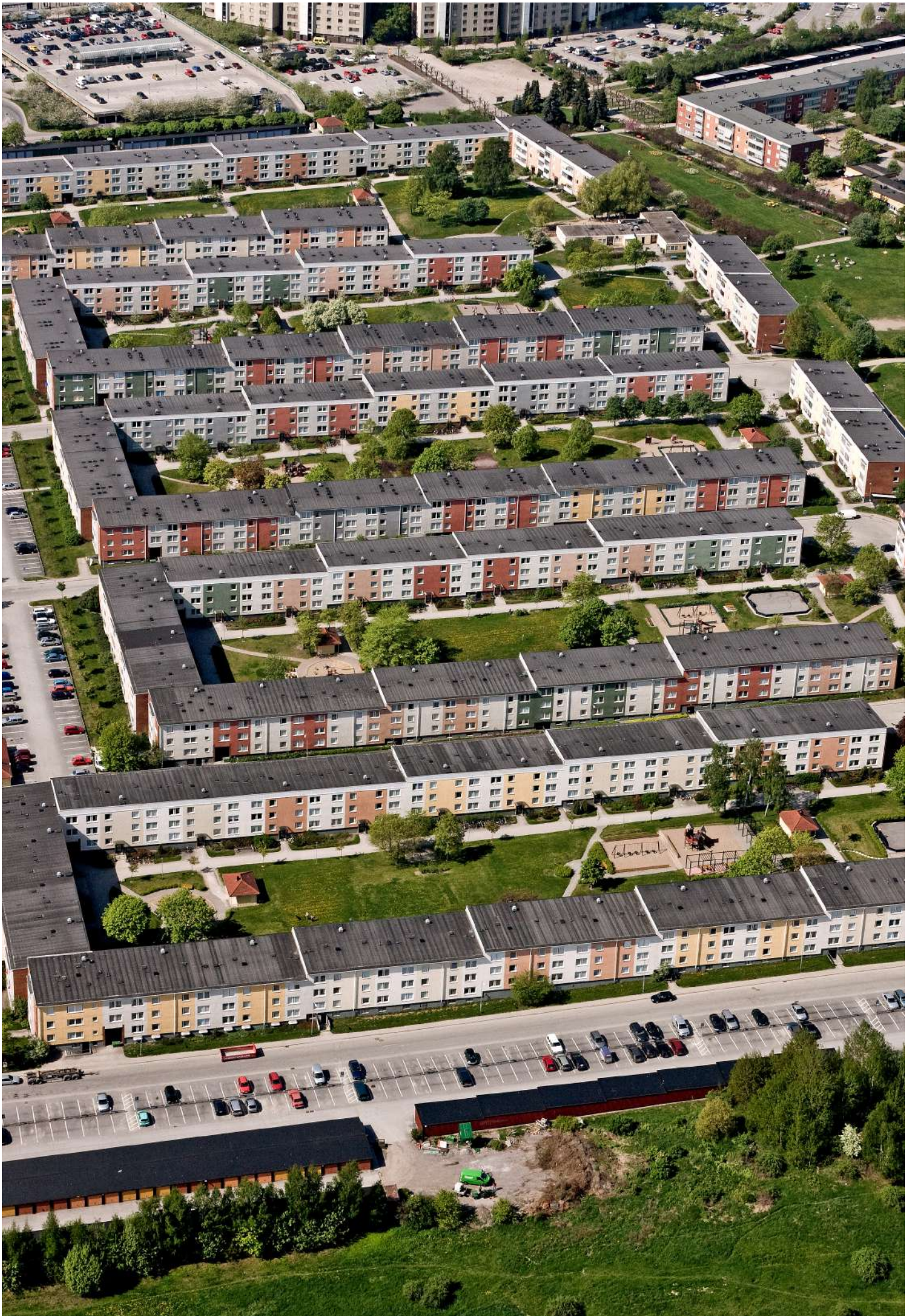
Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Org.nr: 716000-1066

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	7
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
Revisionsberättelse.....	34



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VOLTEN I TÄBY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	830	71 227
Hysesrätter	0	0
Lokaler	252	6 556
Parkering	815	-
Carport	84	-
Garage	114	-

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. Under året har 48 garage brunnit ned så den faktiska siffran för 2022 är 66 garage.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Energi

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

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Tre Våningar i Täby AB - TVT

Voltens bolag TVT har skött förvaltningen av Volten sedan 2017-09-01. Sedan dess har Voltens förvaltningskontor haft två personer anställda på heltid.

Byte av förvaltning till Bredablick 2022-09-01.

Styrelsen har utvärderat arbetsformen gällande föreningens förvaltning som är under föreningens företag Tre Våningar i Täby (TVT). Utifrån det har styrelsen fattat beslut och byte av förvaltning har genomförts.

Huvudsakliga anledningar till ändringarna är:

- Det är orimligt att personalansvaret ska ligga på en styrelsemedlem. Det är varken hållbart för styrelsemedlemmen eller personalen som är anställd av TVT.
- Vi blir väldigt sårbara vid sjukdom, då det är så personbundet.
- Vi kan inte erbjuda kompetensutveckling.

Obs! Bolaget TVT finns fortfarande kvar men ligger vilande.

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

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

Fr.o.m maj månad 2020 tog HSB Mark över föreningens trädgårdsskötsel, kontraktet omfattar rensning och bevattning av rabatter och blomlådor, gräsklippning, ansning av häckar och buskar, röjning av skräp, tömning av gårdens papperskorgar samt renhållning av Voltens parkering. För beskärning av våra träd anlitar HSB Mark arborister för en tillkommande kostnad.

HSB Mark var även ansvariga för snörenhållningen under vintersäsongen 2021-2023.

Återställning efter balkongprojektet har pågått hela året och pågår fortfarande.

Snöröjningen och trädgårdsskötseln har inte under 2022 varit tillfredställande varför avtalen kommer att ses över och eventuellt sägas upp.

TV, bredband och telefoni

Från oktober 2010 tecknades ett treårsavtal med ComHem för analog och 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 ingår i månadsavgiften.

Bredbandsavtal (Internet och telefoni) är tecknat med Bredbandsbolaget som har övergått till Telenor. Avtalet som ger en hastighet upp till 250 Mbit/s på internetuppkopplingen, började gälla från februari 2019.

Bredbandsavtal är uppsagt till 2023-04-30, och från 2023-05-01 kommer det att överlåtas till Sappa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning under 2022.

Genomfört och planerat underhåll

- Besiktning och rensning av skyddsrum.
- Upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden har gjorts och pågår löpande.
- Gästlägenheterna har fått elektriska lås monterade, vilket innebär att när man vill hyra en gästlägenhet så programmeras behörigheten på de boendes personliga taggar vid hyrestillfället.
- Balkongrenoveringen slutfördes i maj 2022. Projektet drog ut på tiden p.g.a. felvända fönster. Balco fick byta fronter på 68 balkonger p.g.a. felprojektering. Kostnaden för detta stod Balco för.
- Totalkostnad för balkongprojektet uppgick till 147.936.307 kr, (alla belopp inkl. moms).
- Offert för balkongprojektet inklusive optioner var på 133.663.258 kr. ÄTA (ändring och tillägsarbeten) hamnade totalt på 14.273.049 kr. De stora posterna i ÄTA är: mellanväggar på dubbelbalkonger på gård 4 och gård 5, sanering av asbest i golvplattor på gård 1-3, drevning, tätning och plåtbeklädnad av utfackningsväggar, slipning och målning balkongtak.
- Nya grillar och avlastningsbord har monterats på gårdarna.
- Ommålning av våra källargångar är i sitt slutskede och kommer att slutföras Q1 2023.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2026-2027	Alla fastigheter	Relining av rör i källarplattan ut till fastighetsgräns
2025-2027	Alla gårdar	Ommålning utvändigt av våra grovsophus och cykelrum
2023-2026	Alla fastigheter	Yttertak 30.000 m ²
2024-2025	Alla portar	Byte av plastlist till trappräcken inomhus i alla portar
2023-2024	Alla portar	Lagning av trappstegen inomhus i alla portar
2023-2025	Alla fastigheter	Ommålning av grunder inkl. trappräcken till källarnedgångar
2022-2024	Alla gårdar	Isolering av undertak i Voltens 16 portaler
2022-2024	Alla gårdar	Återställning av Voltens utemiljö
2023-2024	Gård 5	Nybyggnad av 24 stycken garage
2024-2025	Gård 5	Ombyggnation av garagen på gård 5 (sista längan närmast skolan mot stora MV)
2022-2023	Alla gårdar	Samtliga Garage/Carportar ommålas
2020-2023	Alla fastigheter	Ommålning av källargångarna
2023-2024	Alla fastigheter	Byggnation av 14 st takuppgångar

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2022-01-01 – 2022-05-24

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

2022-05-25 – 2022-12-31

Björn Pålemar	Ordförande
Richard Lundberg	Vice ordförande
Petra Grèsillon	Sekreterare
Christer Schödin	Ledamot
Patricia Lewander	Ledamot
Wesner Marin Cardona	Ledamot
Thomas Sidén	Ledamot
Anna Sundman	Ledamot
Henry Väljä	Ledamot
Nicklas Ardenstedt	Ledamot
Johan Ström	HSB-ledamot, avgick den 3 november

Följande medlemmars mandattid går ut vid ordinarie föreningsstämma: Richard Lundberg, Patricia Lewander, Nicklas Ardenstedt, Wesner Marin Cardona, Thomas Sidén och Henry Väljä. Petra Grèsillon avgår på grund av flytt.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inkl. ett konstituerande. Under hösten 2022 hölls även en extrastämma som protokollfördes. Därutöver har både styrelsen och arbetsgrupperna separat haft ett flertal icke arvodesberättigade sammanträden. Respektive grupper har möten efter behov. TVT AB har möte med förvaltningen en gång i månaden, här utgår arvode i enlighet med stämmobeslut.

Förvaltare

Förvaltare har under året varit Ninna Heiskanen och förvaltningsassistent David Rathje. I egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltar förvaltaren och förvaltningsassistenten i ordinarie styrelsemöten. Vi gick över till Bredablick från 1 september.

Firmatecknare under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31

Björn Pålemar - ordförande, Richard Lundberg samt Patricia Lewander

Revisorer

Lennart Andrén	Föreningsvald ordinarie (2022-01-01 - 2022-12-31)
Rune Holmberg	Föreningsvald ordinarie (2022-05-25 - 2022-12-31)
Anna Sundman	Föreningsvald ordinarie (2022-01-01 - 2022-05-24)
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 Björn Pålemar och Jonas Palm.

Valberedning

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

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och är framtagen i systemet (Planima) syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade framtida underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Besiktning av fastigheterna sker genom regelbunden rondering och rapportering till ansvariga i styrelsen. Brf Voltens fastigheter är i bra skick, men på grund av fastigheternas ålder är vissa delar i behov av renovering/ombyggnad. Fastighetsbesiktning genomfördes Q3-2021.

Ny fastighetsbesiktning kommer att utföras under våren 2023.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen och sammanställningen ovan.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är omfattande då Volten är en stor brf med en omsättning på ca 45 mkr/år. Styrelsens ansvar och arbete är att värna om föreningens ekonomi i kombination med att hålla föreningen och dess fastigheter i ett gott skick. Styrelsen beslutar om underhåll av våra fastigheter, boendemiljö, utemiljö samt årsavgifter. För alla stora arbeten som utförs, balkongrenovering och relining t ex 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.

Styrelsen kontrollerar omfattningen av olovlig andrahandsuthyrning, 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

Under 2022 har ekonomigruppen främst arbetat med:

- Framtagning, sammanställning och analys av budgetunderlag, månadsvis resultat-uppföljning från Bredablick och granskning av årsbokslut samt underlag till styrelsens budgetmöte.
- Framtagning av en femårsbudgetplan med hjälp av Bredablick.
- Omläggning av lånet hos Handelsbanken på 49 750 000 kr 2022-05-03. Lånet delades upp i två, 25 000 000 (2,35 %, bundet på 3 år) respektive 24 500 000 kr (stibor 3M, ett år kapitalbundet). Hela lånet var tidigare rörligt och per 2021-12-31 var räntan 0,44 %. Per 2022-10-06 lades 80 610 000 kr om: 40 305 000 kr till en ränta om 3,60 % på 2 år och 40 305 000 kr på rörlig ränta.
- Under 2022 har 3 lån på ca 130 milj 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 Patricia Lewander, Nicklas Ardenstedt, Richard Lundberg, Henry Välja och Björn Pålemar.

Kostnaden för Voltens större projekt, Balkonger

Totalkostnaden för hela balkongprojektet uppgick till 147 936 307 kr inkl moms och avslutades Q2-2022.

Fastighet

Inventering och rensning av skyddsrum har påbörjats under året och förväntas klart Q2 2023.

Arbetet med ”röda badrum” (icke-godkända) fortsätter. Enligt de uppgifter som finns är det cirka 150 lägenheter som inte är godkända. Dessa badrum planeras att besiktas av en behörig besiktningsman för att utreda vilka som inte är åtgärdade.

Målning av källargångar har fortsatt under 2022 och beräknas slutföras 2023.

Arbetet med att återisolera rören i källargångarna efter asbestsaneringen kommer tyvärr att dröja då en del rör måste bytas ut.

Utegrillplatserna är utbytta och har nya avlastningsbord.

Gästlägenheterna har fått elektriska lås monterade, vilket innebär att när man vill hyra en gästlägenhet så programmeras behörigheten på den boendes personliga taggar vid hyres-tillfället.

Ansvariga för fastighetsfrågorna har varit Richard Lundberg sammankallande, Björn Pålemar och Nicklas Ardenstedt.

Energi

Brf Volten har under större del av året löst sin värmeförsörjning genom delägarskap i SVAF, tillsammans med Brf Farmen, Brf Storstugan och Brf Annexet. Föreningen är delägare i SVAF AB, föreningens andel är 31,7%. SVAF AB äger i sin tur 90,1% av Täby Fjärrvärme AB. Mer information om SVAF finns på annan plats.

Fjärrvärmeförbrukningen i Brf Volten har under året varit normal.

Styrutrustningen för värme och ventilation har blivit utbytt under sommaren, tyvärr uppstod lokala ventilationsproblem i samband med bytet.

Föreningen har ett 5-årigt elavtalet 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

SVAF AB (556871-1856) ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Farmen, Annexet och Volten. Brf Voltens ägarandel är 31,7%. Bolaget skall säkerställa att ägarna får tillgång till miljövänlig värme till ett fördelaktigt pris.

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.

Köpeskillingen för SVAFs aktier var 200,2 miljoner och den har använts till att lösa samtliga lån i SVAF. Kvar av köpeskillingen finns ca 24 miljoner, vilket årsstämman i SVAF har möjlighet att helt eller delvis dela ut till ägarföreningarna.

Under 2022 har SVAF återbetalat hela det resterande aktieägartillskottet till föreningarna och har idag inga skulder till föreningarna.

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.

Information/IT

- VoltenNytt har under 2022 utkommit med fyra 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, Petra Grésillon, Christer Schödin, Thomas Sidén och Anna Sundman varit tillsammans med Björn Pålemar. Biträdande redaktör för VoltenNytt har under hela året Margareta Grahn varit.
- Byte av bredbandsleverantör beslutades under 2022. Ny leverantör Sappa fr.o.m. 1 maj 2023.

Miljö

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

Under året har man påbörjat reparation av lekplatserna. Först kommer de mest allvarliga felen att åtgärdas. Därefter kommer övriga fel åtgärdas.

Det pågår en översyn och reparationer av våra sopstationer.

Spaljéer har satts upp vid vissa grillplatser.

Även buskar har planterats utefter dessa.

Trafik

Under 2022 har trafikgruppen (Anna Sundman, Richard Lundberg, Christer Schödin och Nicklas Ardenstedt) haft två möten med Täby kommun, med följande representanter: Hans Ahlgren (L), Johan Algeron (M) och Magnus Nissar, gällande utfartsproblemen till/från Marknadsvägen samt ombyggnationen gällande Bergtorpsvägen. Gruppen arbetar på att hitta en lösning för Voltens trafikproblem tillsammans med Täby kommun. Ny representant från kommunen är Anton Frisk. Möten kommer att bokas in även under 2023.

Resultat hittills:

Skylten "fordonstrafik förbjuden" vid bommen på Gård 1 är ersatt med en ny skylt "lämna företräde".

Skylt "väjningsplikt" uppsatt vid stickgatan från Byängsskolan.

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

Trafikgruppen har även påbörjat att ta fram nya parkeringsregler.

Studieorganisatör

Under året har Patricia Lewander varit vår studiesamordnare och förmedlat kurser tex styrelsearbete och ekonomistyrning.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav tre har redovisat verksamhet under det gångna året. Ett aktivitetsbidrag på 14 000 kronor per år och gårdsförening lämnas av Brf Volten mot att varje förening inkommer med en verksamhetsberättelse i kombination med en årsredovisning. Gårdsföreningarna anlitas av styrelsen som referensgrupp i syfte att samarbeta för en bra miljö på innergårdarna.

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

Ansvarig grupp för gårdsföreningarna under 2022 har Thomas Sidén, Christer Schödin och Wesner Marin Cardona varit. Kontaktperson och sammankallande för gruppen har varit Christer Schödin. Under 2022 har gårdsföreningarna Fåret, Stoet och Tjuren inkommit med årsredovisning för 2020 och 2021 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 3 för alla boende, vilket var mycket uppskattat.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1138 (1134 år 2021) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. Under året har 63 (56 år 2021) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	48 225	46 764	45 680	45 889
Resultat efter finansiella poster*	-3 761	-880	11 736	9 072
Förändring av underhållsfond	-5 103	-2 224	3 904	-2 415
Resultat efter fondförändringar	1 342	1 344	7 831	11 487
Sparande kr / kvm	162	178	251	210
Soliditet %	33	34	35	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	567	567	556	556
Driftskostnad, kr / kvm	357	300	258	295
Energikostnad kr / kvm	167	165	118	142
Ränta, kr / kvm	32	19	14	13
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	36	81	81	-
Lån, kr / kvm	3 275	3 283	3 093	1 832
Räntekänslighet (%)	6	6	6	4
Snittränta (%)	0,98	0,58	0,46	0,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	10 993 932	113 745 388	-879 890
Disposition enligt föreningsstämma			-879 890	879 890
Avsättning till underhållsfond		2 827 000	-2 827 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 930 063	7 930 063	
Årets resultat				-3 760 978
Vid årets slut	12 861 000	5 890 869	117 968 561	-3 760 978

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	112 865 498
Årets resultat före fondförändring	-3 760 978
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 827 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 930 063
Summa över/underskott	114 207 583

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	114 207 583
-----------------------------------	--------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	44 552 100	44 475 842
Övriga rörelseintäkter	3	3 673 236	2 288 610
Summa rörelseintäkter		48 225 336	46 764 452
		<hr/>	<hr/>
		48 225 336	46 764 452
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-2 420 368	-2 971 747
Planerat underhåll	5	-7 930 063	-8 516 363
Driftskostnader	6	-27 740 982	-23 363 684
Övriga kostnader	7	-2 169 527	-4 118 819
Personalkostnader	8	-806 796	-1 165 799
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-8 448 851	-6 185 534
Summa rörelsekostnader		-49 516 587	-46 321 946
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-1 291 251	442 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 546	171 308
Räntekostnader		-2 488 273	-1 493 704
Summa finansiella poster		-2 469 727	-1 322 396
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-3 760 978	-879 890
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-3 760 978	-879 890
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-3 760 978	-879 890

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	375 818 323	207 391 017
Inventarier, maskiner och installationer	11	222 996	261 361
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	387 936	168 194 188
		<u>376 429 255</u>	<u>375 846 566</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	12	115 850	1 086 758
Andra långfristiga fordringar	12	500	500
		<u>116 350</u>	<u>1 087 258</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>376 545 605</u>	<u>376 933 824</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		85 435	194 102
Övriga fordringar	13	21 041 979	22 826 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 124 111	724 339
		<u>22 251 525</u>	<u>23 745 271</u>
Kassa och bank	15	28 455	24 569
Summa omsättningstillgångar		<u>22 279 980</u>	<u>23 769 840</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>398 825 585</u>	<u>400 703 664</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 861 000	12 861 000
Underhållsfond		5 890 869	10 993 932
		<u>18 751 869</u>	<u>23 854 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		117 968 561	113 745 388
Årets resultat		-3 760 978	-879 890
		<u>114 207 583</u>	<u>112 865 498</u>
Summa eget kapital		<u>132 959 452</u>	<u>136 720 430</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	145 055 000	110 000 000
		<u>145 055 000</u>	<u>110 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	109 692 500	145 360 000
Leverantörsskulder		3 256 433	1 813 545
Depositioner		47 531	47 531
Skatteskulder		151 079	87 331
Övriga skulder		168 069	362 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 495 521	6 312 514
		<u>120 811 133</u>	<u>153 983 234</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>398 825 585</u>	<u>400 703 664</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 291 251	442 506
Avskrivningar	8 448 851	6 185 534
	7 157 600	6 628 040
Erhållen ränta	18 546	171 308
Erlagd ränta	-2 488 273	-1 493 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 687 873	5 305 644
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-355 510	2 565 279
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 495 399	-3 249 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 827 762	4 621 217
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 031 540	-73 392 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 031 540	-73 392 161
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	129 860 000	255 360 000
Amortering av låneskulder	-130 472 500	-240 610 000
Aktieägartillskott SVAF AB	970 908	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	358 408	14 750 000
Årets kassaflöde	-1 845 370	-54 020 944
Likvida medel vid årets början	22 851 140	76 872 084
Likvida medel vid årets slut	21 005 770	22 851 140

(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).

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	40 410 974	40 212 786
Hyror lokaler	2 404 674	2 711 721
Hyror p-platser/garage	1 265 283	1 243 318
Övriga objekt	471 169	308 017
Summa	44 552 100	44 475 842

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	906 361	906 360
El	11 800	77 482
Uppvärmning	141 984	150 247
Debiterad fastighetsskatt	90 459	101 403
Debiterade tillval	2 197 745	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	52 250	146 299
Överlåtelseavgifter	71 177	72 583
Andrahandsuthyrningsavgifter	48 366	59 661
Övriga intäkter	105 694	171 375
Försäkringsersättningar	47 400	603 200
Summa	3 673 236	2 288 610

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	1 675	13 975
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	86 358	144 640
Armaturer, gemensamma utrymmen	82 965	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	436 944	459 526
Övrigt, gemensamma utrymmen	115 689	137 495
VA & sanitet, installationer	641 516	212 516
Värme, installationer	124 895	229 361
Ventilation, installationer	83 042	19 063
El, installationer	134 695	195 273
Tele/TV/porttelefon, installationer	83 448	-
Övriga installationer	3 906	59 946
Huskropp	134 050	120 998
Markytor	53 285	881 080
P-platser/garage	34 170	25 195
Vattenskador	199 883	289 359
Brandskador	167 187	-
Skadedjur	36 660	-
Övrigt	-	183 320
Summa	2 420 368	2 971 747

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	3 608 196	62 083
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	217 891	203 513
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 317 608	4 897 900
VA & sanitet, installationer	272 996	172 637
Värme, installationer	754 270	1 319 931
El, installationer	-	244 747
Huskropp, tak	-	156 131
Huskropp, fönster	-	35 619
Huskropp, balkonger	-	40 351
Huskropp, övrigt	-	793 923
Markytor	759 102	360 477
P-platser/garage	-	193 801
Övrigt	-	35 250
Summa	7 930 063	8 516 363

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 546 770	1 474 970
Teknisk förvaltning	6 897 260	3 584 869
Besiktningkostnader	44 767	-
Bevakningskostnader	376 301	320 921
Snöröjning	913 855	786 798
Serviceavtal	214 448	241 487
Förbrukningsmaterial	163 345	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	169 235	92 092
El	1 820 478	1 860 440
Uppvärmning	8 881 382	8 355 569
Vatten och avlopp	2 253 871	2 642 062
Avfallshantering	1 702 903	1 435 356
Försäkringar	686 322	654 572
Systematiskt brandskyddsarbete	120 742	-
Kabel-TV	946 225	923 224
Bredband	1 003 078	991 324
Summa	27 740 982	23 363 684

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	161 416	41 012
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	49 636	100 092
Kostnader för transportmedel	75	365
Frakter och transporter	574	-
Kontorsmaterial och trycksaker	5 241	163 782
Tele och post	99 996	26 706
Förvaltningskostnader	1 297 554	3 266 982
Revision	123 750	50 000
Självrisker vid skada	117 368	-
Jurist- och advokatkostnader	10 216	105 470
Bankkostnader	3 728	-
IT-tjänster	89 587	46 298
Övriga externa tjänster	3 750	115 475
Övriga externa kostnader	206 637	202 638
Summa	2 169 527	4 118 819

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	489 925	793 055
Föreningsvald revisor	38 080	37 200
Valberedning	77 280	-
Övriga arvoden	37 988	95 785
Löner till anställda	-	12 513
Utbildning	1 494	-
Summa	644 767	938 553
Sociala avgifter	162 030	227 246
Summa	806 796	1 165 799

*Styrelsearvodet avseende 2021 inkluderar det upplupna arvodet för 2021, som betalats ut under 2022. Detta är ett nytt sätt att redovisa enligt tidigare och beloppet ser därav missvisande ut.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	8 410 486	6 146 997
Inventarier, maskiner och installationer	38 365	38 537
Summa	8 448 851	6 185 534

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	322 323 624	322 323 624
-Mark	11 861 037	11 861 037
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	168 194 188	94 802 027
	<u>502 378 849</u>	<u>428 986 688</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	176 837 792	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-167 806 252	73 392 161
	<u>9 031 540</u>	<u>73 392 161</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	511 410 389	502 378 849
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-126 793 644	-120 646 647
	<u>-126 793 644</u>	<u>-120 646 647</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-8 410 486	-6 146 997
	<u>-8 410 486</u>	<u>-6 146 997</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-135 204 130	-126 793 644
 Redovisat värde	376 206 259	375 585 205
 <i>Varav</i>		
Byggnader	363 957 286	195 529 980
Mark	11 861 037	11 861 037
Pågående nyanläggningar	387 936	168 194 188
 Taxeringsvärden		
Bostäder	1 483 000 000	1 261 000 000
Lokaler	28 600 000	26 400 000
Totalt taxeringsvärde	1 511 600 000	1 287 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>848 400 000</i>	<i>674 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	1 065 378	1 065 378
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-804 017	-765 480
	<u>-804 017</u>	<u>-765 480</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-38 365	-38 537
	<u>-38 365</u>	<u>-38 537</u>
	-842 382	-804 017
 Redovisat värde	222 996	261 361

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 087 258	1 087 258
-Reglerade fordringar	<u>-970 908</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	116 350	1 087 258
 Andel i HSB Stockholm (702000-9333)	500	500
Andel i SVAF AB (556871-1856)	15 850	986 758
Andel i Tre Våningar Täby AB (559083-2720)	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
	116 350	1 087 258

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	39 131	259
Övriga fordringar	25 532	-
Klientmedelkonto Bredablick	20 977 316	-
Transaktionskonto HSB	-	22 768 462
Placeringskonto HSB	<u>-</u>	<u>58 109</u>
	21 041 979	22 826 830

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 124 112	724 339
Summa	1 124 112	724 339

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	4 982	10 819
Affärskonto Handelsbanken	307	607
Transaktionskonto Swedbank	11 828	1 821
Placeringskonto Nordea	11 338	11 322
Summa	28 455	24 569

Not 16 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	109 692 500	145 360 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	145 055 000	110 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	254 747 500	255 360 000

Not 17 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	254 747 500	255 360 000
Summa	254 747 500	255 360 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	2,76 %	2023-02-21	15 000 000	-	112 500	14 887 500
Handelsbanken	0,53 %	2023-03-01	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 %	2023-03-01	5 000 000	-	-	5 000 000
Handelsbanken	-	Löst	49 750 000	-	49 750 000	-
Nordea	-	Löst	40 305 000	-	40 305 000	-
Nordea	-	Löst	40 305 000	-	40 305 000	-
Nordea	0,59 %	2024-03-20	50 000 000	-	-	50 000 000
Handelsbanken	2,35 %	2025-04-30	-	24 750 000	-	24 750 000
Handelsbanken	2,47 %	2023-04-28	-	24 500 000	-	24 500 000
Swedbank	3,60 %	2024-09-25	-	40 305 000	-	40 305 000
Nordea	2,80 %	2023-11-23	-	40 305 000	-	40 305 000
Summa			255 360 000	129 860 000	130 472 500	254 747 500

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	317 300	-
Upplupna räntekostnader	734 003	130 968
Förutbetalda intäkter	4 315 888	3 701 620
Upplupna revisionsarvoden	65 000	-
Upplupna driftskostnader	2 063 330	2 479 926
Summa	7 495 521	6 312 514

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	261 282 500	261 282 500
Fastighetsinteckningar till förmån för SVAF AB	58 799 700	58 799 700
Summa ställda säkerheter	320 082 200	320 082 200

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	58 799 700
Summa eventalförpliktelser	-	58 799 700

Brf Voltens borgensåtagande enligt tecknat aktieägaravtal har upphört i samband med försäljning av aktier under december 2022.

Underskrifter

Täby, 2023- -

Björn Pålemar
Styrelseordförande

Anna Sundman

Christer Schödin

Thomas Sidén

Richard Lundberg

Henry Väljä

Nicklas Ardenstedt

Patricia Lewander

Petra Grésillon

Wesner Cardona

Simon Band

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Lennart Andrén
Medlemsrevisor

Rune Holmberg
Medlemsrevisor

Dokument

BrfVolten_ÅR_2022_design

Antal sidor: 44
Verifikationsdatum: Maj 23 2023 06:21AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)













VERIFIKATION





DOKUMENTNUMMER: 64550B9C7F77F
MAJ 23 2023 06:21AM

Deltagare

Empty box for participant information.

Registrerade händelser

Maj 05 2023 04:15PM	Pierre Kullberg skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2023 07:52AM	Björn Pålemar granskade dokumentet:
Maj 08 2023 07:55AM	 Björn Erik Joachim Pålemar signerade dokumentet
Maj 05 2023 11:01PM	Anna Sundman granskade dokumentet:
Maj 08 2023 07:26AM	 ANNA SUNDMAN signerade dokumentet
Maj 05 2023 05:18PM	Christer Schödin granskade dokumentet:
Maj 05 2023 05:27PM	 CHRISTER SCHÖDIN signerade dokumentet
Maj 06 2023 12:59PM	Thomas Sidén granskade dokumentet:
Maj 07 2023 01:59PM	 Thomas Sidén signerade dokumentet
Maj 05 2023 07:42PM	Richard Lundberg granskade dokumentet:
Maj 09 2023 06:43PM	 RICHARD LUNDBERG signerade dokumentet
Maj 09 2023 06:43PM	Henry Väljä granskade dokumentet:
Maj 17 2023 01:41PM	 Henry Väljä signerade dokumentet
Maj 07 2023 09:33AM	Nicklas Ardenstedt granskade dokumentet:
Maj 07 2023 09:37AM	 NICKLAS ARDENSTEDT signerade dokumentet
Maj 05 2023 04:17PM	Patricia Lewander granskade dokumentet:
Maj 11 2023 10:01AM	 Patricia Lewander signerade dokumentet
Maj 05 2023 04:59PM	Petra Grésillon granskade dokumentet:
Maj 08 2023 02:10PM	 Petra Kristina Elisabeth Grésillon signerade dokumentet
Maj 09 2023 06:38PM	Wesner Cardona granskade dokumentet:
Maj 09 2023 06:39PM	 WESNER MARIN CARDONA signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:51PM	Simon Band granskade dokumentet:

Maj 11 2023 09:03PM	 Simon Adrian Band signerade dokumentet
Maj 17 2023 03:01PM	Lennart Andrén granskade dokumentet:
Maj 19 2023 02:38PM	 Clas Lennart Andrén signerade dokumentet
Maj 19 2023 11:54AM	Rune Holmberg granskade dokumentet:
Maj 19 2023 12:12PM	 Rune Evert Holmberg signerade dokumentet
Maj 18 2023 09:41AM	Ola Trané granskade dokumentet:
Maj 23 2023 06:21AM	 Ola Mats Erik Trané signerade dokumentet
Maj 23 2023 06:21AM	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 Brf Volten i Täby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaförde 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 2022 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
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Andrén
Av föreningen vald revisor

Rune Holmberg
Av föreningen vald revisor

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Volten i Täby (1)

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Maj 27 2023 06:01PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 646F4CC2DF790
MAJ 27 2023 06:01PM

Deltagare

Empty box for listing participants.

Registrerade händelser

Maj 25 2023 02:42PM	Pierre Kullberg skickade dokumentet till deltagarna
Maj 26 2023 08:37AM	Ola Trané granskade dokumentet:
Maj 26 2023 08:37AM	 Ola Mats Erik Trané signerade dokumentet
Maj 27 2023 05:56PM	Rune Holmberg granskade dokumentet:
Maj 27 2023 06:01PM	 Rune Evert Holmberg signerade dokumentet
Maj 25 2023 02:43PM	Lennart Andrén granskade dokumentet:
Maj 25 2023 02:44PM	 Clas Lennart Andrén signerade dokumentet
Maj 25 2023 02:44PM	Dokumentet har signerats







ANNO 1968

BRF VOLTEN

— I TÄBY —