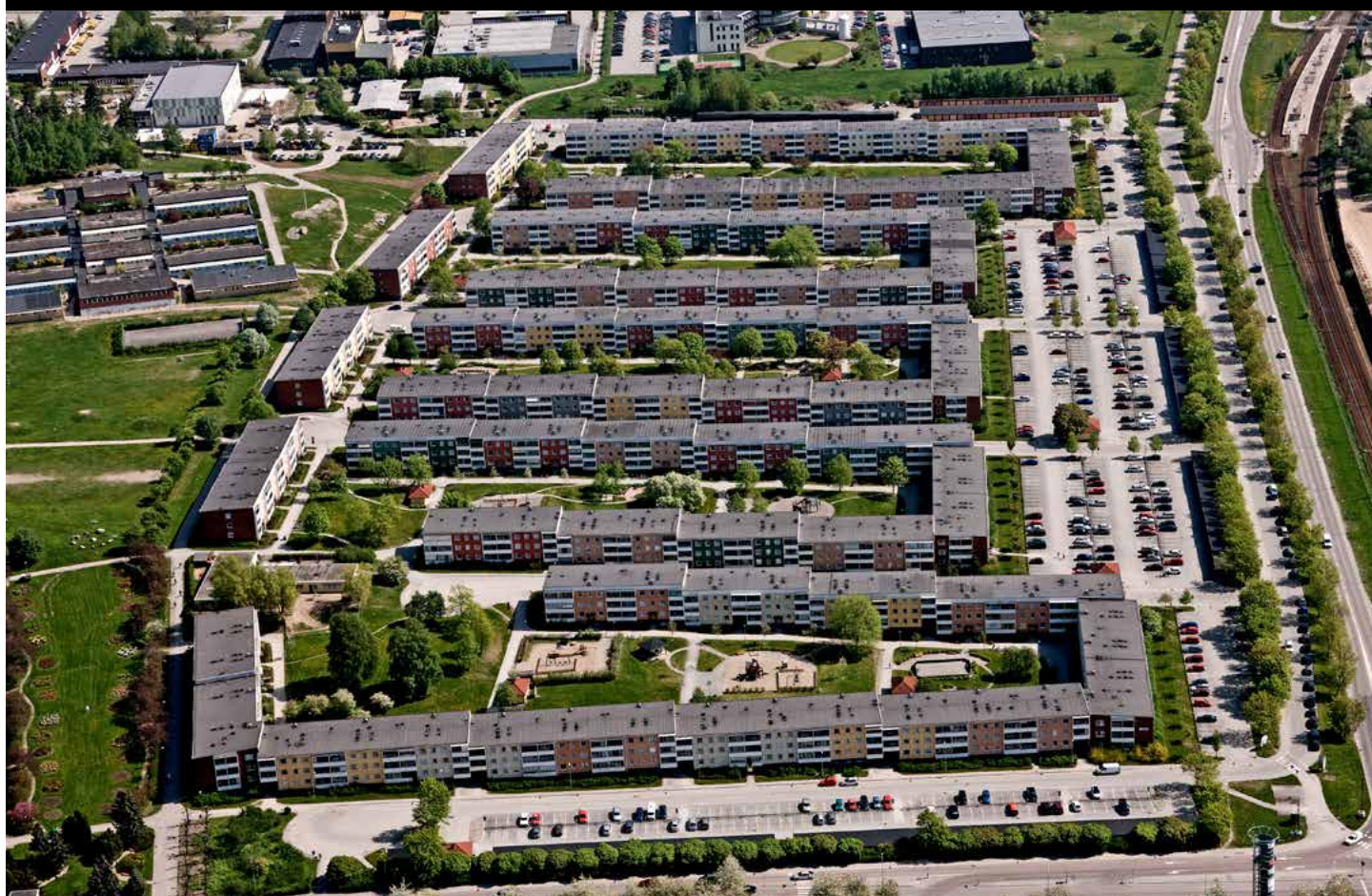




BRF VOLTEN

— I TÄBY —



ÅRSREDOVISNING

2025

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 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.

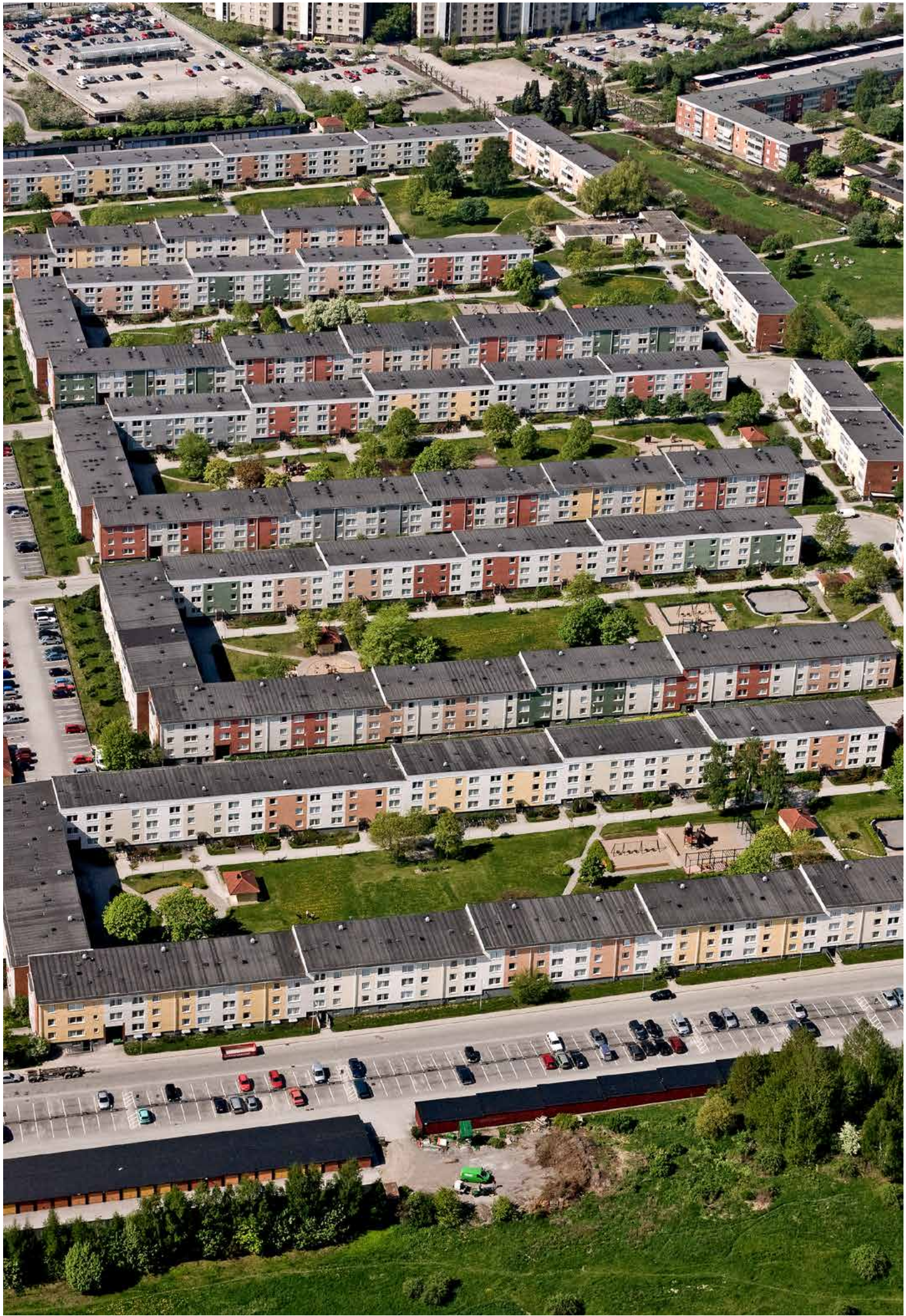
Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Org.nr: 716000-1066

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31



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 2025.

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	870	-
Carport	84	-
Garage	111	1 710

Brf Voltens 830 lägenheter är fördelade på 1 st 6 rum, 60 st 5 rum, 294 st 4 rum, 407 st 3 rum, 38 st 2 rum och 30 st 1 rum. Föreningens fastigheter är byggda 1967–1968. Värderingsår är 1968. Föreningen har sitt säte i Täby norr om Stockholm.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Energi

Fastigheternas energideklaration är utförd 2020-11-01.

Energideklarationen visar att Volten har en bra energiprestanda, 81 kWh/m², år motsvarande klass D.

Som jämförelse är kravet för nyproduktion klass C. Detta är i jämförelse avsevärt bättre än liknande byggnader.

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Tre Våningar i Täby AB - TVT

Brf Voltens bolag TVT finns kvar men ligger vilande. Bolaget är under avveckling.

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 2025.

TV, bredband och telefoni

Från TV-uttag i vardagsrummet levererade Tele2 digital kabel-TV (Medium, 8 favoriter) t.o.m. 30 november 2025. Det finns även ett distributionsavtal (vårt fysiska TV-nät) som löper i tre års intervaller, detta avtal hade en uppsägningstid på ett år med slutdatum 2025-11-30. Kostnaden för dessa avtal var inkluderad i månadsavgiften. Den delen som är uppsagd övergick till Sappa som ny leverantör från 1 december 2025. Kostnaden specificeras på avgiftsavin som en separat post tillsammans med kostnaden för bredband. Denna kostnad är obligatorisk.

Från uttag ovanför ytterdörren levererar Sappa en internetuppkoppling. Avtalet ger oss en hastighet upp till 1000 Mbit/s. IP-telefoni går att ansluta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgiften höjdes från och med 2026-01-01 med 2%.

I avgiften ingår vatten och värme.

Genomfört och pågående underhåll

- Besiktning och rensning av skyddsrum. Skyddsrummen rustas upp.
- Upprustning av tomma lokaler för att öka uthyrningsgraden har gjorts och pågår löpande.
- Renovering av tak påbörjades 2025.
- Byte av kall- och varmvattenledningar samt varmvattencirkulation i allmänna utrymmen påbörjades 2025.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjat i slutet av 2025.
- Montage av värmeslingor i takavvattningskanaler ovan portaler och källaringångar för att förhindra istappar planerat till 2026.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2025-2027	Alla fastigheter	Yttertak 30.000 m ²
2026	El	Installation av IMD el för alla elabonnemang
2026	Alla fastigheter	Installation av temperaturgivare i lägenheter och lokaler
2026-2027	Alla fastigheter	Byte av porttelefoner och passersystem
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 för kall- och varmvatten och VVC i källargångarna och kulvert. Byte av värmerör i kulvert.
2026-2028	Alla fastigheter	Ommålning av grunder inkl. trappräcken till källarnedgångar
2028	Alla gårdar	Ommålning utvändigt av grovsophus och cykelhus
2025-2027	Alla fastigheter	Relining av avloppsrör i källarplattor ut till fastighetsgräns
2025-2026	Alla gårdar	Isolering av undertak i Voltens 16 portaler utreds
2028-2029	Alla gårdar	Samtliga garage/carportar ommålas
2025-2029	Alla fastigheter	Samtliga utvändiga källardörrar totalt 94 st byts ut
2025-	Alla gårdar	Projektering och upprustning av utemiljön

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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2025-01-01 – 2025-05-28

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

2025-05-28 – 2025-12-31

Mohamed Slim Djeridi	Ordförande
Claes Jilert	Vice ordförande
Thomas Sidén	Ledamot
Kasper Malmsten	Ledamot
Anne Calmernäs	Ledamot
Fredrik Karlsson	Ledamot
Anna Sundman	Ledamot
Elias Kazi-Tani	Ledamot
Martin Forsgren	Ledamot
Osama Jamil	Ledamot
Simon Band	HSB-ledamot
(Gustav Wallinder	Extern sekreterare) ingår ej i styrelsen

Följande medlemmars mandattid går ut vid ordinarie föreningsstämma:

Anna Sundman, Thomas Sidén, Anne Calmernäs, Mohamed Slim Djeridi, Claes Jilert.

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 HSB ansvarat för den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel. Bredablick har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen och medlemmarna är generellt väldigt nöjda med deras insatser.

Firmatecknare under perioden 2025-01-01 - 2025-12-31

Nicklas Ardenstedt, Claes Jilert, Richard Lundberg, Osama Jamil (2025-01-01 – 2025-05-28)

Mohamed Slim Djeridi, Claes Jilert, Osama Jamil, Kasper Malmsten (2025-05-28 – 2025-12-31)

Revisorer

Thomas Gustafsson Föreningsvald ordinarie (2025-01-01 – 2025-12-31)

Rune Forsell Föreningsvald ordinarie (2025-01-01 – 2025-12-31)

Kungsbron Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2025-05-28 varit Eva Hagrot.

Representanter i SVAF

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

Kasper Malmsten är ombud för brf Volten till bolagsstämman.

Valberedning under perioden 2025-01-01 - 2025-12-31

Johan Söderberg, även ordförande, Mihail Pipidi och Kiran Ahuja (2025-01-01 – 2025-05-28).

Mihail Pipidi, även ordförande, Karin Ståijnerz och Eva Hagrot (2025-05-28 – 2025-12-31).

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 8.821.000 kr för 2025, detta motsvarar 111 kr per kvm (totalt 79.493 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 2026 avsätts det 4.000.000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 50 kr per kvm.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är omfattande då Volten är en stor bostadsrättsförening med en omsättning på ca 58,6 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. Kontroll av olovlig andrahandsuthyrning samt vidta åtgärder pågår fortlöpande.

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

Ekonomi

Ansvariga för ekonomigruppen har varit Claes Jilert, Osama Jamil och Fredrik Karlsson.

Föreningen har 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 två ledamöter, två i förening, då styrelsen tillämpar dubbel attest.
- Granskning och optimering av föreningens bank-konton och likviditetsbehov
- Granskning och arkivering av avtal.
- Avveckling av TVT AB pågår.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster sköts av förvaltningen i samråd med styrelsen.

Fastighet

Ansvariga för fastighetsgruppen har varit Elias Kazi-Tani och Mohamed Slim Djeridi.

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.

Föreningen har upphandlat och påbörjat flera stora projekt under året. Upphandling av relining av bottenplattor har slutförts, entreprenaden startar under 2026. Takomläggning, byte av rörstråk för kall- och varmvatten samt varmvattencirkulation i allmänna utrymmen påbörjades under 2025.

Skyddsrummen har kompletterats för att möta dagens krav från MSB. Arbetet med att förbättra och säkerställa sprängluckorna är avslutat.

En översyn av föreningens lokaler har genomförts och resulterat i nya taxor för både lokaler och förråd.

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

Energi och IT

Ansvariga för energigruppen har varit Martin Forsgren och Anna Sundman. Voltens energiarbete är ett samarbete mellan styrelsen, den tekniska förvaltningen, energikonsulter samt konsulter för styr och regler.

Volten köper tjänsten Drift och energikontroll av Fastighetsägarna Service där bl a energi-uppföljning och optimering samt drift av våra undercentraler ingår. En energikartläggning har gjorts under 2025 och relevanta delar har införts i underhållsplanen.

Under 2025 har Täby Miljövärme AB (TMAB) levererat fjärrvärme till våra fastigheter. Fjärrvärmeförbrukningen i Volten år 2025 sjönk jämfört med året innan: köpt -7% och normalårskorrigerad -2%. Elförbrukningen har under 2025 ökat med 1% jämfört med året innan, men elbilsladdningen har samtidigt ökat med 131 MWh. Under året har en fjärdedel av de 21 tvättstugorna fått energieffektiv torkutrustning och all portnummerbelysning har bytts till LED, vilket har bidragit till minskad elförbrukning.

Föreningen har beställt temperaturgivare till alla lägenheter och lokaler för mätning av temperatur och luftfuktighet. Informationen kommer att användas för att styra värmekurvan på ett mer effektivt sätt samt användas för att underlätta felsökning.

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. Avtalet löper ut oktober 2026.

Under 2025 röstade stämman för att inför IMD el (individuell mätning och debitering av el), även kallad "gemensam el". Det innebär att elmätarna från Ellevio sägs upp och ersätts av undermätare för individuell debitering. Därmed sparar varje abonnent i kostnaderna till nätägaren. Föreningen kommer att ha 15 elabonnemang kvar och resterande abonnemang får undermätning. Föreningen kommer att handla upp ett förmånligt gemensamt elavtal för elhandel.

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 fjärrvärme-verksamhet fram till utgången av 2025.

Kommunikation

Ansvariga för kommunikationsgruppen har varit Anne Calmernäs och Kasper Malmsten.

- VoltenNytt har under 2025 utkommit med fyra nummer digitalt.
- Hemsidan www.volten.se uppdateras regelbundet av föreningens förvaltare samt styrelsen.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har Voltens hemsida samt anslagstavlor i portarna använts för information till medlemmarna. PHM Digital används också för att informera medlemmarna, som då får ett mejl och pushnotis till appen.
- Nya rutiner för kommunikation med medlemmar har tagits fram.
- En boendeenkät har genomförts och sammanställts samt presenterat resultatet.

Gård & Miljö

Ansvarig under året har varit Thomas Sidén.

Under året 2025 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 årsmötesprotokoll, verksamhetsberättelse i kombination med en årsredovisning. Gårdsföreningarna anlitas av styrelsen som referensgrupp i syfte att samarbeta för en bra miljö på innergårdarna. I år är det sista året som aktivitetsbidraget är 14.000 kronor. Från och med 2026 betalas ett aktivitetsbidrag utifrån hur mycket gårdsföreningen har i sin kassa vid årsskiftet.

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

För 2025 har gårdsföreningarna Fåret, Fölet, Stoet och Tjuren inkommit med årsredovisning, verksamhetsbeskrivning och årsmötesprotokoll för 2025 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. Gård 5 (Kalven) har under 2025 återbildats och har fram till årsmötet en interimsstyrelse.

Medlemsinformation*Medlemmar*

Föreningen hade 1144 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2025 (1147 år 2024).
Under året har 78 st överlåtelser skett (79 st år 2024).

Beviljade andrahandsuthyrningar under 2025: 5 st (2024 8 st)

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	58 677	57 812	51 704	48 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	468	- 3 118	- 128	- 3 761
Förändring av underhållsfond, tkr	1 385	-1 268	219	-5 103
Resultat efter fondförändringar, tkr	-917	-1 850	-348	1 342
Sparande, kr/kvm	168	139	118	158
Soliditet, (%)	34	34	34	33
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	732	718	648	580
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	90	89	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	719	705	635	567
Driftkostnad, kr/kvm	422	382	351	349
Energikostnad, kr/kvm	205	188	168	163
Ränta, kr/kvm	74	111	81	31
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	50	49	37	36
Skuldsättning, kr/kvm	3 055	3 059	3 069	3 205
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 410	3 414	3 425	3 577
Räntekänslighet, (%)	5	5	5	6
Snittränta, (%)	2.42	3.64	2.64	0.98

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 861 000	4 841 859	115 128 119	- 3 118 080
Disposition enligt föreningsstämma			-3 118 080	3 118 080
Avsättning till underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-2 615 044	2 615 044	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				468 324
Vid årets slut	12 861 000	6 226 815	110 625 083	468 324

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	112 010 039
Årets resultat före fondförändring	468 324
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 000 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 615 044
Summa över/underskott	111 093 407

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	111 093 407
Totalt	111 093 407

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	57 926 283	55 163 502
Övriga rörelseintäkter	3	750 597	2 648 157
Summa rörelseintäkter		58 676 880	57 811 659
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-3 031 918	-3 651 523
Planerat underhåll	5	-2 615 044	-5 190 083
Driftskostnader	6	-33 529 980	-30 359 709
Övriga kostnader	7	-3 030 631	-3 262 932
Personalkostnader	8	-911 453	-920 338
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-10 325 784	-10 259 670
Summa rörelsekostnader		-53 444 810	-53 644 255
RÖRELSERESULTAT		5 232 070	4 167 404
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		951 000	1 268 000
Ränteintäkter		158 866	287 538
Räntekostnader		-5 873 612	-8 841 022
Summa finansiella poster		-4 763 746	-7 285 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		468 324	-3 118 080
RESULTAT FÖRE SKATT		468 324	-3 118 080
ÅRETS RESULTAT		468 324	-3 118 080

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	346 151 032	356 267 179
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	21 544 806	616 863
Inventarier, maskiner och installationer	13	2 661 828	1 642 269
Summa materiella anläggningstillgångar		370 357 666	358 526 311
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		370 474 016	358 642 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	14 621 310	23 986 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 497 107	3 979 778
Kundfordringar		558 989	179 435
Summa kortfristiga fordringar		17 677 406	28 145 639
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	37 962	35 327
Summa kassa och bank		37 962	35 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 715 368	28 180 966
SUMMA TILLGÅNGAR		388 189 384	386 823 627

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 861 000	12 861 000
Underhållsfond		6 226 815	4 841 859
Summa bundet eget kapital		19 087 815	17 702 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		110 625 083	115 128 119
Årets resultat		468 324	-3 118 080
Summa fritt eget kapital		111 093 407	112 010 039
SUMMA EGET KAPITAL		130 181 222	129 712 898
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	152 572 500	130 610 000
Summa långfristiga skulder		152 572 500	130 610 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		152 572 500	130 610 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 18	90 305 000	112 592 500
Förskott från kunder		177 377	129 002
Leverantörsskulder		7 115 503	3 515 825
Skatteskulder		76 677	135 393
Övriga skulder		145 482	61 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 615 623	10 066 080
Summa kortfristiga skulder		105 435 662	126 500 729
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		105 435 662	126 500 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 189 384	386 823 627

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 232 070	4 167 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 325 784	10 259 670
Summa	15 557 854	14 427 074
Utdelning från SVAF	951 000	1 268 000
Erhållen ränta	158 866	287 538
Erlagd ränta	-5 873 612	-8 841 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 794 108	7 141 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	893 389	-2 619 003
Förändring av rörelseskulder	1 222 434	2 182 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 909 931	6 705 165
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 157 139	-1 663 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 157 139	-1 663 991
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-325 000	-772 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325 000	-772 500
Årets kassaflöde	-9 572 208	4 268 674
Likvida medel vid årets början	23 594 944	19 326 270
Likvida medel vid årets slut	14 022 736	23 594 944

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	51 244 565	50 240 611
Hyror lokaler	3 200 175	2 738 584
Hyror p-platser/garage	2 993 540	1 775 258
Övriga hyresintäkter	488 003	409 049
Totalt årsavgifter och hyror	57 926 283	55 163 502

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	58 641	55 304
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	99 600	50 750
Uppvärmning	133 283	130 923
Debiterad fastighetsskatt	91 671	88 879
Debiterade tillval	115 020	50 100
Försäkringsersättningar	21 085	1 400 000
Överlåtelseavgifter	141 357	160 889
Övriga intäkter	-816 417	-195 354
Kommunikation	906 357	906 666
Totalt övriga rörelseintäkter	750 597	2 648 157

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, - 1 009 047 kr i form av hyresrabatt avseende parkeringsplatser, 80 293 kr i form av pantsättningsavgifter samt 70 000 kr i form av justering av skatt efter nytt taxeringsbeslut.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	16 228	0
Huskropp	135 295	158 488
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 366	50 463
Reparation lokaler	0	6 250
P-platser/garage	18 526	81 039
Övriga installationer	51 265	27 889
Reparation markytor	2 536	22 089
Klottersanering	0	6 883
Skadedjur	0	31 058
Vattenskador	1 488 359	1 061 464
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	153 816	232 356
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	257 791	588 146
Övrigt, gemensamma utrymmen	144 723	161 166
VA & sanitet, installationer	167 752	222 660
Värme, installationer	44 271	61 618
Ventilation, installationer	85 507	23 858
El, installationer	166 996	201 179
Tele/TV/porttelefon, installationer	257 974	18 025
Brandskador	32 513	696 894
Totalt reparationer	3 031 918	3 651 523

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	193 608	0
Huskropp, fasader	270 469	3 149 145
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	171 724	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	926 001	0
Underhåll lokaler	785 507	1 466 433
P-platser/garage	0	198 175
Övriga installationer	84 600	0
El, installationer	115 061	54 850
Ventilation, installationer	0	42 694
VA & sanitet, installationer	68 074	77 848
Underhåll markytor	0	200 938
Totalt planerat underhåll	2 615 044	5 190 083

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	2 145 878	2 030 946
Uppvärmning	10 148 341	9 722 083
Vatten och avlopp	4 029 393	3 196 970
Avfallshantering	1 739 195	1 894 353
Teknisk förvaltning	7 476 657	6 439 749
Serviceavtal	299 111	473 975
Besiktningsskostnader	223 023	28 900
Systematiskt brandskyddsarbete	638 654	170 546
Snöröjning	1 033 331	1 358 664
Bevakningskostnader	213 145	420 696
Övriga utgifter för köpta tjänster	347 844	106 357
Bredband	893 808	876 430
Kabel-TV	1 134 192	1 116 408
Försäkringar	898 806	821 550
Förbrukningsmaterial	613 682	59 383
Ersättningar till hyresgäster	0	3 800
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 694 920	1 638 900
Totalt driftskostnader	33 529 980	30 359 709

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	69	62
Förvaltningskostnader	1 474 469	1 498 161
Revision	94 250	63 000
Tele och post	139 470	102 615
Självrisker vid skada	308 233	202 560
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	50 760
Jurist- och advokatkostnader	209 966	678 652
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	272 252	115 681
Kontorsmateriel och trycksaker	0	6 326
Bankkostnader	12 991	13 108
Hyra av anläggningstillgångar	70 243	89 483
IT-tjänster	88 136	151 756
Övriga externa tjänster	134 638	38 482
Övriga externa kostnader	225 914	252 286
Totalt övriga kostnader	3 030 631	3 262 932

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Föreningsvald revisor	68 760	63 000
Valberedning	85 950	78 750
Övriga arvoden	17 000	8 500
Sociala kostnader	175 043	185 757
Styrelsearvode	529 200	573 000
Utbildning	35 500	11 331
Totalt personalkostnader	911 453	920 338

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	10 116 147	10 105 987
Inventarier, maskiner och installationer	209 637	153 683
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	10 325 784	10 259 670

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	320 082 200	320 082 200
Summa:	320 082 200	320 082 200

Not 11. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	499 771 416	499 161 416
Mark	11 861 037	11 861 037
Årets anskaffning byggnader	0	610 000
Utgående anskaffningsvärden	511 632 453	511 632 453
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 155 365 274	- 145 259 287
Årets avskrivning på byggnader	- 10 116 147	- 10 105 987
Utgående avskrivningar	-165 481 421	-155 365 274
Utgående redovisat värde	346 151 032	356 267 179
<i>Varav</i>		
Byggnader	334 289 995	344 406 142
Mark	11 861 037	11 861 037
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	944 000 000	848 400 000
Taxeringsvärde mark	540 400 000	663 200 000
	1 484 400 000	1 511 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	1 458 000 000	1 483 000 000
Lokaler	26 400 000	28 600 000
	1 484 400 000	1 511 600 000

Not 12. Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	616 863	975 676
Ökning av årets nyanläggningar	20 927 943	616 863
Aktivering av pågående nyanläggningar	0	-975 676
Utgående anskaffningsvärden	21 544 806	616 863
Utgående redovisat värde	21 544 806	616 863

Not 13. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 682 090	1 269 195
Årets anskaffningar	1 229 196	1 412 895
Utgående anskaffningsvärden	3 911 286	2 682 090
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 039 821	- 886 138
Årets avskrivningar	- 209 637	- 153 683
Utgående avskrivningar	- 1 249 458	- 1 039 821
Utgående redovisat värde	2 661 828	1 642 269
Not 14. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	394 385	269 517
Övriga fordringar	242 152	157 292
Klientmedelskonto Handelsbanken	13 984 773	23 559 617
Summa	14 621 310	23 986 426
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	34 206	21 420
Förutbetalda kostnader	2 462 901	2 558 358
Upplupen försäkringsintäkt	0	1 400 000
Summa	2 497 107	3 979 778
Not 16. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Affärskonto Handelsbanken	1 907	707
Affärskonto Swedbank	24 172	24 194
Placeringskonto Nordea	10 458	10 426
Affärskonto SEB	1 425	0
Summa	37 962	35 327
Not 17. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 305 000	112 592 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	152 572 500	130 610 000
Summa	242 877 500	243 202 500

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea			0	20 000 000
Handelsbanken			0	14 587 500
Handelsbanken	2027-03-01	2,64 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,64 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2026-03-18	3,78 %	50 000 000	50 000 000
Handelsbanken			0	23 750 000
Handelsbanken			0	24 255 000
Nordea	2026-12-16	2,81 %	40 305 000	40 305 000
Nordea	2027-09-15	2,57 %	40 305 000	40 305 000
SEB	2029-04-28	2,80 %	23 500 000	0
SEB	2029-05-28	2,78 %	14 512 500	0
Handelsbanken	2029-03-01	2,96 %	20 000 000	0
SEB	2029-04-28	2,80 %	24 255 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			242 877 500	243 202 500

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

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	347 737	370 867
Upplupna räntekostnader	146 973	1 467 028
Förutbetalda intäkter	5 068 558	4 845 374
Upplupna revisionsarvoden	83 000	70 000
Upplupna kostnader	1 969 355	3 312 811
Summa	7 615 623	10 066 080

Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 2 % från 1 januari 2026 samt höjt avgiften för bredband och kabel-TV till 106 kr/mån.

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24

Mohamed Slim Djeridi
Ordförande

Claes Jilert
Ledamot

Anna Sundman
Ledamot

Thomas Sidén
Ledamot

Elias Kazi-Tani
Ledamot

Martin Forsgren
Ledamot

Osama Jamil
Ledamot

Anne Calmernäs
Ledamot

Fredrik Karlsson
Ledamot

Kasper Malmsten
Ledamot

Simon Band
Ledamot
Utvald av HSB

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Extern revisor

Thomas Gustafsson
Intern revisor

Rune Forsell
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2026



ÅR 2025 Volten (1).pdf

(608146 byte)
 SHA-512: 39f7251a98ec8fb69f4fe65edbea9fc2618f9
 950bee10c6ed3089539caef8cd2a5f2c73b3218987e951
 8a58835f7d757842aa3b1316f4c309e01b6841d97bc7e

Underskrifter

2026-04-09 15:17:40 (CET)



Anna Sundman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:03:23 (CET)



Anne Calmernäs

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 21:30:24 (CET)



Claes Jilert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:48:40 (CET)



Elias Kazi-Tani

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-12 11:36:12 (CET)



Karl Fredrik Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 09:45:25 (CET)



Kasper Malmsten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 17:43:26 (CET)



Martin Håkan Forsgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 10:22:17 (CET)



Mohamed Djeridi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)


Osama Abdelwahab Jamil

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-11 18:17:23 (CET)


Simon Adrian Band

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 07:35:51 (CET)


Thomas Sidén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 10:35:06 (CET)


Andreas Mats Jacob Holman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 09:46:48 (CET)


Rune Forsell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 09:21:28 (CET)


Thomas Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 10:37:22 (CET)



Undertecknandet intygas av Assently


Årsredovisning 2025 Volten

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:
 854a328489ef9aa323741c2091e07fee197fad4bccc6b29b78d5755277a2259f4daf17124cd49a7f11dbe78c4b501aaf9b1286f92f527b2646222c43181b6f96


Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Volten i Täbys finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Täby den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Gustafsson

Förtroendevald revisor

Rune Forsell

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2026



Revisionsberättelse HSB
Bostadsrättsförening Volten i Täby
2025-12-31.pdf
 (55714 byte)
 SHA-512: ace0b7784cf7fe539ee313c8ea16c852f948d
 d2db471a3a384d3c4ef46d6d2f347f2923d8674d45f9da
 bd2eff63a2bf572fa7487f5b90ac58de28e62d02cf5f2

Underskrifter

2026-04-17 09:45:19 (CET)


Andreas Mats Jacob Holman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 10:16:59 (CET)


Rune Forsell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 10:29:09 (CET)


Thomas Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)


assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse - Volten i Täby

 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:
 95d923be787032ec0a43824429a4e729c18d22582e37812f5a908efec3e3971c3a96bee2250ced33752a389daf6e824ae492357b9b693ef93e33e3a982eb26a


Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.







ANNO 1968

BRF VOLTEN

— I TÄBY —