

The image is a cover page for a financial report. It features a photograph of a modern, curved apartment building with balconies on the left side. In the foreground and middle ground, there is a well-maintained garden with various plants, including lavender and shrubs, and a paved path. The background shows tall pine trees and a clear blue sky. The text 'brf venus' is in a smaller font at the top right, and 'Årsredovisning 2021' is in a larger, bold font below it.

brf venus  
Årsredovisning  
2021

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr: 716000-1009

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-1009 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1960-10-03. Fastigheterna byggdes mellan 1962-11-01 och 1964-09-15. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlavagnen mv		1962 - 1964
Karlavagnen p-pl		1962 - 1964
Venus 1-7 Loka		1962 - 1964
Venus 1-7 1		1962 - 1964
Täby		1962 - 1964

### Totalt 5 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
704	Lägenheter	57851
225	Garage	3004
212	Lokaler & extra förråd	2734
540	Parkeringsplatser	0
<b>Totalt 1681 objekt</b>		<b>63589</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

2 rok v 33

2 rok 202

3 rok 271



4 rok 187

5 rok 11

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Tångring	Ordförande (F)	2017-08-21	
Göte Nilsson	Vice ordförande (F)	2008-07-09	
Sofia Parmström	Sekreterare (F)	2017-08-21	
Anders Wahlberg	Ledamot (F)	2019-07-23	
Magnus Deutgen	Ledamot	2019-07-23	
Lars Erik Lundqvist	Ledamot	2019-07-23	
Erik Jacobsson	Ledamot	2018-09-19	
Eva Lindberg	Ledamot	2020-08-03	
Hans Jansson	Ledamot	2017-08-21	
Micael Hjertberg	Ledamot	2021-06-03	

Sofia Parmström avgår från styrelsen vid ordinarie föreningstämman och står inte till förfogande för omval. Anders Wahlberg, Magnus Deutgen och Eva Lindberg är valda t.o.m föreningstämman 2023. Övriga styrelsemedlemmars mandat går ut vid nästa årsstämma. Dessa medlemmar står dock till förfogande för omval.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göte Nilsson, Sofia Parmström, Magnus Tångring, Anders Wahlberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Andreas Minne vald av föreningen, samt extern revisor Josef Hagstedt, hos Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit: Tommy Van Ginhoven (sammankallande) och Robert Thunström, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. P.g.a coronapandemin kunde inte sedvanlig årsstämma hållas fysiskt och istället genomfördes en postal stämma. I röstlängden upptogs 139 st. 8 st röster ogiltigförklarades.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 5% för stärka föreningens finanser för framtida investeringar, samt att löpande kostnader för el, vatten och sophantering har ökat mer än förväntat.

Parkeringsfrågan med vår grannförening Brf Jupiter, gällande servituteavtalet för parkeringsplatserna, är fortfarande pågående men närmar sig snart sitt slut. Båda föreningarna är överens om antalet p-platser vilket innebär många nya platser för oss på adressen Grindtorpsvägen 33 – 45. Brf Venus har beställt nya p-platsskyltar som skall monteras på alla platser på brf Jupiters mark och allt beräknas vara klart innan sommaren 2022. Som rutinen är idag går det bra att ansöka dessa p-platser via MittHSB.

Den ursprungliga fordran på ca 4 MSEK som Brf Jupiter krävde av Venus bestreds och nu har ett förlikningsavtal ingåtts där Venus ska betala 1 MSEK. Förlikningen är stadfäst i Attunda tingsrätt, Mål TR T 6047-19. Dom meddelades 2021-05-14.

Föreningen har under 2017 ändrat till att ha en 50- årig underhållsplan, detta för att långsiktigt kunna planera föreningens periodiska underhåll och de investeringar som krävs framåt. Underhållsplanen har också ändrats så att den tydligare följer fastigheternas ursprungsritningar och styrelsen kan därför på ett bättre sätt planera och budgetera för föreningens framtida underhåll. Underhållsplanen uppdateras årligen efter att en fastighetsbesiktning har utförts.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i april 2021.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Årtal	Ändamål
2009	Stamreovering genom relining.
2013-2015	Komplett byte av fönster, Meteorvägen & Kometvägen.
2014	Installation av elektroniskt passersystem (RCO).
2014	Moderniserat informationstavlorna i entréerna på Meteorvägen.
2016	Byte av portar mot innergården på Meteorvägen.
2014-2017	Renovering garage av golv, väggar och tak.
2015-2021	Renovering av skyddsrummen med bl.a. nödventiler och sandfilter.
2017-2019	Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteorvägen och Kometvägen.
2017-2018	Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och andra allmänna ytor.
2018	Byte av armaturer till LED i allmänna utrymmen.
2018	Ny gårdsbelysning.
2018	Byte av termostatventiler på radiatorer.
2018-2019	Nya träningsredskap i gymmet i Galaxen fritidscenter.
2019	Automatdoserande tvättmaskiner i hela föreningen.
2020	Förbättrad varmvattencirkulationen på Kometvägen.
2018-2020	Entrérenovering och ommålning, samtliga entréer och trapphus, hissdörrar och hiss bjälklag.
2020	Radonmätning.
2020	Upprustning av samtliga miljörum.
2020	Stamspolning av samtliga stammar på Komet- och Meteorvägen inklusive våra övriga lokaler.
2020	Installation av två nya tryckstegringspumpar för bättre vattenleverans på Kometvägen, höghuset.
2020	Upphandling av ny TV-leverantör och omförhandling av bredband.
2020	Nya regler i våra elektronikrum.
2020	Nya bollplaner.
2021	Nya entrétavlor på komet- och meteorvägen.
2021	Påbörjat arbete med el konsolidering och individuell mätning av el (IMD). Detta beräknas slutföras under 2022.
2021	Radonsanering.
2021	OVK utförts på Meteorvägen.
2021	Byte av belysningar i gångtunnlar.
2021	Ny pergola.
Löpande arbete	Upprustning av gemensamhetsytor och lekplatser på innergården.
Löpande arbete	Installation av laddstolpar på Meteorvägen & Kometvägen. Antalet ökas efter behov.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

### Underhållsplan för perioden 2022 - 2030

Årtal	Ändamål
2020-2025	Nya balkonger, samtliga kommer att bytas ut och inglasas för att förlänga livslängden.
2022	OVK, Kometvägen.
2022	Byte av dörrar och målning av i tunnlar.
2022	Nya portar i Kometvägen, sidan mot parkeringen.
2022	Målning av tvättstugor.
2022	Byte av skärmtak.
2022	Byte av värmeväxlare ventilation
2022-2023	Utbyte till nya hissar.
2022-2023	Förstärkning av takstolar och byte av tätskikt.
2022-2023	Installation av solceller.
2022-2023	Renovering av fasader. Putsning och byte av betongelement på gavlarna.
2025	Hel målning av förråd
2023-2026	Byte av tvättmaskiner.
2030 -2031	Stambyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 71 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 929 och under året har det tillkommit 88 och avgått 84 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 933.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	210	183	138	170	189
Skuldsättning, kr/kvm	2 599	1 834	1 766	1 781	1 797
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	172	148	159	161	150
Driftskostnad, kr/kvm	484	475	495	455	439
Årsavgifter, kr/kvm	670	638	607	607	607
Totala intäkter, kr/kvm	713	675	650	642	645
Nettoomsättning, tkr	43 078	40 869	39 375	38 875	39 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 363	5 752	3 290	-969	-5 046
Soliditet, %	23	26	24	22	22

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 442 495	0	0	5 442 495
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 715 616	0	1 120 006	12 835 622
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 158 111</b>	<b>0</b>	<b>1 120 006</b>	<b>18 278 117</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	19 551 899	5 751 703	1 120 006	24 183 596
Årets resultat, kr	5 751 703	-5 751 703	7 362 856	7 362 856
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>25 303 602</b>	<b>0</b>	<b>8 482 862</b>	<b>31 546 452</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 461 713</b>	<b>0</b>	<b>9 602 868</b>	<b>49 824 569</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 856 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 735 994 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	25 303 602
Årets resultat, kr	7 362 856
Reservation till underhållsfond, kr	-2 856 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 735 994
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>31 546 452</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>31 546 452</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	43 077 832	40 869 215
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-25 877 740	-25 169 957
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 887 984	-1 940 650
Planerat underhåll		-1 735 994	-1 653 339
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 539 480	-1 655 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 649 097</u>	<u>-3 660 759</u>
Summa rörelsekostnader		-34 690 295	-34 079 819
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 387 537</b>	<b>6 789 395</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	109 443	18 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 134 124</u>	<u>-1 056 092</u>
Summa finansiella poster		-1 024 681	-1 037 692
<b>Årets resultat</b>		<b>7 362 856</b>	<b>5 751 703</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	139 641 147	131 593 684
Pågående nyanläggningar	Not 8	14 532 428	18 020 139
		<u>154 173 575</u>	<u>149 613 822</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>154 174 075</u>	<u>149 614 322</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		338 220	128 206
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 584 157	6 983 013
Placeringskonto HSB Stockholm		0	101
Övriga fordringar	Not 10	32 742	34 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 363 923	2 040 864
		<u>12 319 042</u>	<u>9 186 585</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	50 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	76 016	79 343
Summa omsättningstillgångar		<u>62 395 058</u>	<u>14 265 929</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>216 569 133</b></u>	<u><b>163 880 251</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 442 495	5 442 495
Yttre underhållsfond	<u>12 835 622</u>	<u>11 715 616</u>
	18 278 117	17 158 111
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 183 596	19 551 899
Årets resultat	<u>7 362 856</u>	<u>5 751 703</u>
	31 546 452	25 303 602
Summa eget kapital	<u>49 824 569</u>	<u>42 461 713</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>156 175 000</u>	<u>104 875 000</u>
	156 175 000	104 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 250 000	6 250 000
Leverantörsskulder	2 158 731	4 306 984
Skatteskulder	114 613	207 652
Fond för inre underhåll	329 659	337 954
Övriga skulder	Not 16 121 262	154 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>6 595 299</u>	<u>5 286 718</u>
	10 569 564	16 543 538
Summa skulder	166 744 564	121 418 538
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>216 569 133</u></b>	<b><u>163 880 251</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	7 362 856	5 751 703
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 649 097	3 660 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 011 953	9 412 462
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-531 414	-989 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-973 974	3 343 143
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 506 565	11 766 564
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-8 208 850	-11 841 958
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 208 850	-11 841 958
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	46 300 000	4 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	46 300 000	4 125 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>47 597 715</b>	<b>4 049 606</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 062 458</b>	<b>8 012 851</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>59 660 173</b>	<b>12 062 458</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Uppskjuten skatt**

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	38 735 052	36 891 852
Hyror	3 594 262	3 584 409
Övriga intäkter	957 965	601 858
Bruttoomsättning	43 287 279	41 078 119
Avgifts- och hyresbortfall	-208 337	-208 904
Hyresförluster	-1 110	0
	<b>43 077 832</b>	<b>40 869 215</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 895 545	3 728 406
Reparationer	3 078 162	4 501 056
El	1 907 115	1 327 897
Uppvärmning	6 422 731	6 013 154
Vatten	2 097 516	1 617 290
Sophämtning	1 704 807	1 459 824
Fastighetsförsäkring	1 281 301	1 220 287
Kabel-TV och bredband	1 162 639	1 142 545
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 225 136	1 204 016
Förvaltningsarvoden	2 894 782	2 811 327
Övriga driftkostnader	208 006	144 155
	<b>25 877 740</b>	<b>25 169 957</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	177 289	224 454
Hyror och arrenden	158 241	209 287
Förbrukningsinventarier och varuinköp	404 733	524 188
Administrationskostnader	713 403	531 172
Extern revision	84 551	74 334
Konsultkostnader	170 167	197 615
Medlemsavgifter	179 600	179 600
	<b>1 887 984</b>	<b>1 940 650</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	974 502	994 113
Revisionsarvode	17 018	26 778
Övriga arvoden	65 622	119 748
Löner och övriga ersättningar	138 000	115 650
Sociala avgifter	344 338	337 651
Övriga personalkostnader	0	61 174
	<b>1 539 480</b>	<b>1 655 114</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 562	2 916
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	100 794	13 488
Övriga ränteintäkter	2 087	1 996
	<b>109 443</b>	<b>18 400</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 130 512	1 054 485
Övriga räntekostnader	3 612	1 607
	<b>1 134 124</b>	<b>1 056 092</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	217 374 074	217 374 074
Anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
Årets investeringar	11 696 560	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 769 234</b>	<b>224 072 674</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-92 478 990	-88 818 231
Årets avskrivningar	-3 649 097	-3 660 759
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 128 087</b>	<b>-92 478 990</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>139 641 147</b>	<b>131 593 684</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	538 000 000	538 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	491 000 000	491 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	9 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 048 800 000</b>	<b>1 048 800 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 020 139	6 178 181
Årets investeringar	8 208 850	11 841 958
Omklassificering till byggnad	-11 696 560	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 532 428</b>	<b>18 020 139</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 592	17 171
Övriga fordringar	16 150	17 230
	<b>32 742</b>	<b>34 401</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 215 051	2 020 653
Upplupna intäkter	148 872	20 211
	<b>2 363 923</b>	<b>2 040 864</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	18 000 000	5 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	32 000 000	0
	<b>50 000 000</b>	<b>5 000 000</b>



Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>						
Nordea		72 640	75 967			
Nordea plusgiro		3 377	3 377			
		<b>76 016</b>	<b>79 343</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758220918	0,35%	2023-06-21	52 550 000	0	
Nordea	39788931383	0,96%	2024-10-16	36 000 000	0	
Nordea	39788938361	0,96%	2024-10-16	35 000 000	500 000	
Nordea	39788963994	0,99%	2025-04-17	33 875 000	750 000	
				157 425 000	1 250 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					151 175 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>156 175 000</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					214 413 550	122 267 300
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					1 250 000	6 250 000
					<b>1 250 000</b>	<b>6 250 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Depositioner					47 020	47 020
Momsskuld					-45 670	0
Källskatt					119 912	103 310
Övriga kortfristiga skulder					0	3 901
					<b>121 262</b>	<b>154 231</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					156 210	152 196
Förutbetalda hyror och avgifter					3 803 741	3 520 485
Övriga upplupna kostnader					2 635 348	1 614 037
					<b>6 595 299</b>	<b>5 286 718</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>						
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						
<b>Not 19 Eventualförpliktelser</b>						
Proprieborgen för panncentralen Citys räkning gentemot AB Fortum Värme sammägd med Stockholm Stad					22 000 000	22 000 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Anders Wahlberg

Erik Jacobsson

Eva Lindberg

Göte Nilsson

Hans Jansson

Lars Erik Lundqvist

Magnus Deutgen

Magnus Tångring

Micael Hjertberg

Sofia Parmström

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Andreas Minne  
Av föreningen vald revisorJosef Hagstedt  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Täby  
Org.nr. 716000-1009

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Täby för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Venus i Täby för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

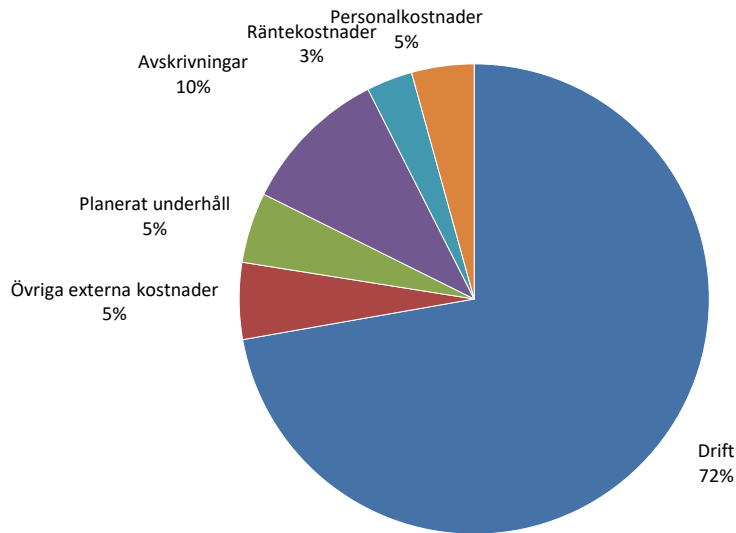
Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

Andreas Minne  
Föreningsvald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

