

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1998-01-01 - - 1998-12-31.

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Heimo Auer	ordförande
Bore Dahlberg	vice ordförande
Margareta Grahn	sekreterare
Ralph ter Wisscha	
Bertil Jönsson	
Patrik Delin	
Kurt Bergström	
Anders Lindskog	
Ulf Wahlberg	utsedd av HSB Täby-Roslagen

Suppleanter har varit:

Gunnar Gustavsson	
Mikael Särkioja	
Kenny Kårehag	utsedd av HSB Täby-Roslagen

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Heimo Auer, Margareta Grahn och Bertil Jönsson samt suppleanten Gunnar Gustavsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Heimo Auer, Bore Dahlberg, Margareta Grahn och Ulf Wahlberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Jan-Åke Wide med Anette Larsson som suppleant valda av föreningen samt BoRevision AB.

HSB Täby-Roslagens fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Täby-Roslagens fullmäktige har varit Heimo Auer, Bore Dahlberg, Gunnar Gustavsson, Åke Thörnblom och Jan-Åke Wide. Suppleanter har varit Roald Berthelsen, Bertil Jönsson, Bengt Gunnemo och Mikael Särkioja.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martina Berglund, Roald Berthelsen, Tom Börjesson, Stig Lombard, Agneta Löfström och Åke Thörnblom, sammankallande ✓

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 1998.

Styrelsen har under året hållit 13 (föreg år 14) protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är mycket betydelsefullt. Här tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra fastigheter, boendemiljö etc.

Det praktiska arbetet görs till stor del i de olika arbets- och projektgrupperna som på styrelsens uppdrag tar fram underlag och penetrerar ärendena inför beslut i styrelsen.

Projektledare för **fasadrenoveringen** har varit Bore Dahlberg med Ralph ter Wisscha och Kurt Bergström som medhjälpare.

I **panncentralstvist** har styrelsen representerats av ordföranden med förstärkning av ekonomi- och energigrupperna. Advokatfirma Åberg & Co har anlåtats.

I projektet **upphandling av administrativ och teknisk förvaltning** har ingått Bore Dahlberg (projektledare), Heimo Auer, Ralph ter Wisscha samt Lennart Larsson (sekreterare).

Nedan ges en kort sammanfattning av övriga arbetsgruppers arbete under det gångna verksamhetsåret.

Ekonomigruppen

Framtagande, sammanställning och penetrering av budgetunderlag, månadsvis resultatuppföljning samt granskning av bokslut.

Förhandling om räntevillkor med banker och läneinstitut i samband med omsättning av lån.

Fastställande av amorteringar och löptider.

Bedömning av risker vid långfristig placering av eget kapital.

Fakturagranskning och attestering har utförts av föreningens ordförande.

Den 11 november 1998 restfördes föreningen hos Kronofogdemyndigheten (betalningsanmärkning) med ett belopp på 309 868 kr p g a försummelse från HSB Täby-Roslagen. Företaget har tillskrivit våra bankförbindelser, myndigheten samt kreditupplysningsinstitutet och förklarat bakgrunden till försummelsen samt påtagit sig det fulla ansvaret. Samtliga kreditupplysningsinstitut har avregistrerat betalningsanmärkningen i sina register.

Styrelsen bedömer att händelsen inte kommer att påverka föreningens kreditvärdighet.

Energigruppen

Tvisten om äganderätten och försäljningen av panncentralen har beklagligtvis ännu ej bilagts.

Visserligen har Volten vunnit en fullständig seger i tingsrätten men eftersom Farmen ej accepterat domslutet så har domen överklagats och samma procedur kommer att upprepas i Svea Hovrätt. Om hovrätten fastställer tingsrättens dom så kan vi hoppas på att tvisten därmed nått sitt slut. Volten har i så fall endast fått en ytterligare kraftig förrättning av kapitalet. Vi ser tiden an med tillförsikt. Se bifogad bilaga av domslut från tingsrätten.

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

På grund av att panncentralstvisten ännu ej är definitivt avgjord så har vi ej heller kunnat sluta något leveransavtal med någon ny värmeleverantör. Tills vidare levererar Stockholm Energi värme men utan något bindande leveransavtal.

Ny reglerutrustning för anpassning av rätt innetemperatur har installerats på prov i kv Stoet. Översyn av undercentralernas status har skett i samband med byte av förvaltning.

Fastighetsgruppen

Kran- och blandarbytet har slutförts i oktober månad.

Projektering har skett av fasadrenovering som även omfattar takfotsarbeten samt tilläggsisolering.

Byggstart i augusti månad i kv Kalven och arbetet fortsätter därefter i kv Tjuren.

Option för fortsättning av fasadrenoveringen i resterande kvarter har inskrivits i kontraktet.

Beställning av lås- och källardörrsbyte i kv Fåret, Fölet och Stoet. Upphandlingen anförtröddes åt HSB Täby-Roslagen.

Upphandling av trapphusmålning mm. Arbetet påbörjades i december månad i kv Fölet.

Miljö- och trafikgruppen

Vidmakthåller fortsatt kontakt med kommunen, renhållningsentreprenören samt studiefrämjandet beträffande framtida planer för källsortering.

Samråder med Jungs Trädgårdsplanering AB om beskärningar av träd och buskar samt reparationer och ersättningsanskaffning av lekutrustning m m.

Trafik- och parkeringsregler inom området. Handlägger ärenden som berör garage, elplintar och parkeringsplatser exempelvis planering för utökning av antalet motorvärmplatser.

Volten-Nytt

Volten-Nytt är föreningens egen tidning för information från styrelsen till medlemmarna om det pågående styrelsearbetet, framtida visioner samt meddelanden från förvaltaren och vicevärds-kontoret.

Styrelsen har beslutat att publicera tips och information som alla boende kan ha nytta och glädje av. I mån av utrymme låter vi våra lokalhyresgäster som driver företag att utan kostnad tala om var de finns.

Tidningen har under 1998 utkommit med 3 nummer.

Ny redaktör är Mikael Särkioja som tog över det redaktionella arbetet i juni 1998.

Gårdsföreningarna

Under år 1998 har samtliga kvarter haft aktiva gårdsföreningar. Verksamheten bedrivs i egna lokaler som ställts till förfogande men som varje gårdsförening själv får inreda med egna resurser. Brf-styrelsen beviljar bidrag inom rimliga gränser för vissa tyngre bygg- och underhållskostnader. Vidare utgår ett aktivitetsbidrag på 7 000 kronor per år och förening.

Gårdsföreningarna anlitas av brf-styrelsen som referens då det gäller miljön på innergårdarna.

Allt deltagande i gårdsföreningarnas verksamhet är frivilligt.

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

Förvaltning

Benny Forsius (t o m mars) och Kenny Kårehag (fr o m april) har varit förvaltare. Förvaltaren svarar för den löpande driften vad gäller fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel m m. Han företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktningar av såväl lägenheter som utförda entreprenadarbeten. Han fungerar även som vicevärd gentemot de företag som är våra hyresgäster.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 830 lägenheter. Den totala ytan är 76 106 m² varav lokalyta = 4 879 m² och lägenhetsyta = 71 227 m².

Besiktning av fastigheterna har skett vid byte av förvaltning.

Under det gångna verksamhetsåret har periodiskt (planerat) underhåll utförts i följande omfattning:

- Resterande installation av blandare m.m. i kv. Fåret och Fölet.
- Fasadrenovering, tilläggsisolering samt takfötsutbyggnad i kv. Kalven.
- Lås- och källardörrsbyte i kv. Fåret, Fölet och Stoet.
- Etablering av trapphusrenovering i kv Fölet.

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

År	Projekt	ca kronor
1999/2000	Trapphusrenovering omfattande målning och översyn av belysningsarmatur, utbyte av namntavlor mm	2,7 mkr
1999	Färdigställande av fasadrenoveringen mm i kv Kalven och Tjuren (Etapp I).	5 mkr
2000/2001	Fortsättning av fasadrenoveringen i kvarteren Stoet, Fölet och Fåret (Etapp II).	6 mkr
1999/2000	Renovering av golv och väggar i 14 st tvättstugor samt byte av maskinutrustning.	2,4 mkr
2005/2010	Byte av avloppsstammar	50 mkr

Observera att angivna årtal för ovannämnda projekt är preliminära.
Styrelsen beslutar från fall till fall om och när projekten skall genomföras.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel, trappstädning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Täby-Roslagen enligt ett fastprisavtal som löpte ut den 31 december 1998.

Ny upphandling av dessa tjänster genomfördes under hösten 1998.

Fr o m 1999-01-01 ombesörjs förvaltningen och fastighetsskötseln av Riksbyggen.

Mellansvenska Städ AB ansvarar för trapp- och källarstädning fr o m samma datum.

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

Trädgårdsskötsel

Trädgårdsskötsel, utrustning på innergårdarna och huvuddelen av snöröjningen har utförts av Jungs Trädgårdsplanering AB. Kontinuerlig översyn av utemiljön sker i samråd med styrelsen och förvaltaren.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året 106 (76) lägenheter överlåtits.

Årsavgifterna

För 1998 har årsavgiften varit oförändrad (436 kr/m²). Den har varit oförändrad sedan 1993.

Arvoden

Arvoden till styrelse, revisorer och valberedning har utbetalats med 368.200 kr exkl sociala avgifter.

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 175 922 000 kronor, varav markvärde 39 872 000 kronor.

Amortering av lån under 1998 har skett med 4 234 149 kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Styrelsen föreslår att periodens resultat 1 185 608 kronor överföres till dispositionsfonden. 

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

RESULTATRÄKNING	1998	1997
Intäkter		
Årsavgifter	31 068 291	31 062 581
Avsättning till fond för inre underhåll	-228 968	-226 968
Hysesintäkter	2 730 520	2 687 973
Övriga avgifter	9 645	0
Övriga intäkter Not 5	1 245 889	430 042
Summa intäkter	34 827 357	33 953 628
Underhållskostnader		
Löpande underhåll	-1 423 443	-1 170 878
Periodiskt underhåll	-5 471 038	-4 887 141
Avsättning till fond för yttre underhåll	-8 709 000	-4 100 000
Disponerat ur fond för yttre underhåll	5 471 038	4 887 141
Summa underhållskostnader	-8 132 443	-5 270 878
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-606 393	-438 398
Uppvärmningskostnader	-5 700 000	-6 900 000
Elavgifter	-1 039 120	-1 042 161
Vatten och avlopp	-1 221 797	-1 084 298
Renhållning, sotning	-738 045	-749 460
Städning, snöröjning	-191 401	-21 590
Fastighetsskatt	-2 579 470	-2 890 940
Löner och arvoden	-438 952	-172 850
Sociala avgifter	-127 883	-57 073
Förbrukningsmateriel	-50 403	-175 603
Tele, porto	-29 749	0
Kabel TV	-211 524	-205 577
Försäkringar, skador, bevakning	-255 021	-335 209
Övriga administrativa kostnader	-667 247	-212 573
Förvaltningskontor	-1 838	-37 762
Förvaltningsarvoden	-2 637 254	-2 598 602
Medlemsavgifter och medlemskostnader	-195 740	-166 000
Övriga kostnader	-34 116	0
Summa driftskostnader	-16 726 933	-17 088 096
Avskrivningar	-3 774 483	-5 721 259
Räntor		
Ränteintäkter	417 174	341 908
Räntekostnader	-5 638 514	-6 194 291
Räntebidrag	212 450	678 335
Extraordinära intäkter	0	371 850
Summa räntenetto	-5 008 890	-4 802 198
Summa kostnader	-33 641 749	-32 882 431
ARETS RESULTAT	1 185 608	1 071 197

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

HSB i avräkning	4 016 831	6 485 105
HSB Bank	8 000 000	4 000 000
Kundfordringar	546	6 083
Avgifts- och hyresfordran	38 807	36 643
Skattefordran	1 005 550	293 560
Övriga fordringar	194 203	996 663
Summa omsättningstillgångar	13 255 937	11 818 054

Anläggningstillgångar

Värdepapper	Not 1	500	500
-------------	-------	-----	-----

Maskiner och inventarier

Värdeminskning, maskiner och inventarier	Not 2	287 587	287 587
--	-------	---------	---------

Bokfört värde, maskiner och inventarier		-287 587	-287 587
---	--	---------------------	---------------------

		0	0
--	--	---	---

Byggnader

Värdeminskning, byggnader	Not 3	78 861 463	78 861 463
---------------------------	-------	------------	------------

Bokfört värde, byggnader		-12 095 940	-10 905 132
--------------------------	--	------------------------	------------------------

		68 785 623	67 956 331
--	--	------------	------------

Om- och tillbyggnader	Not 4	43 253 189	40 584 853
------------------------------	--------------	-------------------	-------------------

Värdeminskning, om- och tillbyggnader		-18 099 277	-17 415 602
---------------------------------------	--	------------------------	------------------------

Bokfört värde, om- och tillbyggnader		24 153 892	23 149 051
--------------------------------------	--	------------	------------

Mark	Not 3	11 861 037	11 861 037
-------------	--------------	-------------------	-------------------

Bostadslånepost		0	900 000
-----------------	--	---	---------

Summa anläggningstillgångar		102 780 952	103 886 919
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		116 036 889	115 684 973
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SKULDER & EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		-2 154 886	-3 289 933
--------------------	--	------------	------------

Avgifts- och hyresskuld		-148 497	-2 154 255
-------------------------	--	----------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-581 037	-506 507
--	--	----------	----------

Övriga kortfristiga skulder		-9 204 986	-3 952 317
-----------------------------	--	------------	------------

Summa kortfristiga skulder		-12 089 386	-9 903 012
-----------------------------------	--	--------------------	-------------------

Långfristiga skulder		-76 837 257	-81 071 406
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Summa långfristiga skulder		-76 837 257	-81 071 406
-----------------------------------	--	--------------------	--------------------

Reserveringar för underhåll

Fond för inre underhåll		-1 475 118	-1 498 998
-------------------------	--	------------	------------

Fond för yttre underhåll		-5 855 186	-4 617 224
--------------------------	--	------------	------------

Summa reserver		-7 330 304	-6 116 222
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Eget kapital

Grundavgifter, bundet		-12 861 000	-12 861 000
-----------------------	--	-------------	-------------

Dispositionsfond		-5 733 334	-4 862 136
------------------	--	------------	------------

Årets resultat	Not 6	-1 185 808	-1 071 197
----------------	-------	------------	------------

Summa eget kapital		-19 779 942	-18 694 333
---------------------------	--	--------------------	--------------------

SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		-116 036 889	-115 684 973
---	--	---------------------	---------------------

STÄLLDA PANTER

Pantbrev		100 971 600	100 971 600
----------	--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

LÅNEBILAGA

	Bank	Skuld 981231	Räntesats %	Slutbet	Rärlig ränta
Fåret	S-E Banken Bolån	8 421 325	4,10	2000-03-01	x
	S-E Banken Bolån	2 801 473	3,90	2002-06-28	x
	Nordbanken	6 187 500	5,50	1999-09-15	
Fölet	S-E Banken Bolån	2 038 200	4,50	2000-01-01	x
	Stadshypotek	1 875 800	8,10	1999-01-30	
	Stadshypotek	1 875 800	8,10	1999-01-30	
	Stadshypotek	5 158 600	8,10	1999-01-30	
Stoet	S-E Banken Bolån	8 750 000	6,25	2002-01-28	
	S-E Banken Bolån	9 281 725	6,33	2001-05-28	
	S-E Banken Bolån	9 432 016	6,30	2002-02-28	
Tjuren	S-E Banken Bolån	8 640 000	4,40	2002-06-28	x
	Stadshypotek	936 051	4,35	1999-03-01	x
Kalven	Stadshypotek	10 476 267	12,00	1999-10-30	
	Nordbanken	962 500	4,00	1999-03-14	x

76 837 257

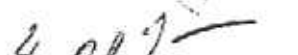
Täby den 1999-03-22

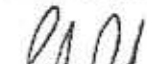

Heimo Auer

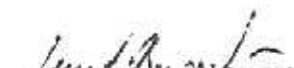

Bore Dahlberg


Margareta Grahn

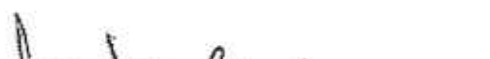

Ralph Wisscha


Bertil Jönsson

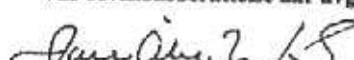

Patrik Delin


Kurt Bergström

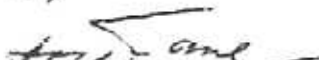

Anders Lindskog


Alf Wahlberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/3 1999


Jan-Åke Wide

Av föreningen vald revisor


Börje Ahl

Av BoRevision förordnad revisor

Årsredovisning 1998 för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

NOTANTECKNINGAR

	Avskr , Tid	Ansk. värde	Avskr. tom 1997	Avskr. 1998	Totalt avskr.	Rest- värde
1 Andel i HSB Täby-Roslagen har upptagits till nominellt värde						
2 Maskiner o inventarier	10 år	252 000	252 000	0	252 000	0
2 Maskiner o inventarier	5 år	35 587	35 587	0	35 587	0
		<u>287 587</u>	<u>287 587</u>	<u>0</u>	<u>287 587</u>	<u>0</u>
3 Byggnader har upptagits till anskaffningsvärdet och avskrivning har verkställts med Kr						
enligt 30-årig annuitetsplan.		78 861 463	10 905 132	1 190 808	12 095 940	66 765 523
3 Mark har upptagits till anskaffningsvärdet som uppgår till kronor 11 861 037						
4 Ombyggnad fastighet	10 år	361 069	361 069	0	361 069	0
4 Ombyggnad fastighet	30 år	205 000	85 807	6 833	92 640	112 360
4 Ombyggnad fastighet	20 år	6 291 601	2 505 220	314 580	2 819 800	3 471 801
		<u>6 857 670</u>	<u>2 952 096</u>	<u>321 413</u>	<u>3 273 509</u>	<u>3 584 161</u>
4 Om-o tillbyggn. soprum	20 år	6 609 632	1 991 837	330 482	2 322 319	4 287 313
4 Om-o tillbyggnad värmeanl.	30 år	1 683 266	1 683 266	0	1 683 266	0
4 Injustering värme	20 år	3 669 266	2 187 026	183 463	2 370 489	1 298 777
4 Om-o tillbyggn. fönster	30 år	19 121 745	7 595 539	637 391	8 232 930	10 888 815
4 Om-o tillbyggn. lokal	20 år	226 266	0	0	0	226 266
4 Ombyggnad fasad	20 år	2 462 250	0	123 112	123 112	2 339 138
4 Garagebyggnad	15 år	866 799	866 799	0	866 799	0
4 Kulvert PC-Farmen	20 år	1 756 275	139 039	87 814	226 853	1 529 422
4 Totalt		<u>43 253 169</u>	<u>17 415 602</u>	<u>1 683 675</u>	<u>19 099 277</u>	<u>24 153 892</u>

Summa avskrivningar

2 874 483

5 I övriga intäkter ingår skyddsrumsbidrag på 720 776:- samt rotbidrag 489 665:-.

6 Föregående års överskott 1 071 197 kr har överförts till dispositionsfonden.

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1998-01-01 - 1998-12-31.

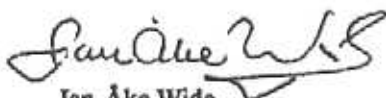
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

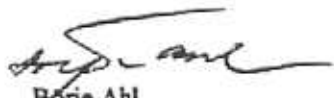
Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 29 mars 1999



Jan-Åke Wide
Av föreningen vald revisor



Börje Ahl
Av BoRevision AB förordnad revisor