

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31.

Styrelsen har från 2002 01 01 t o m 2002 05 16 haft följande sammansättning:

Heimo Auer	ordförande
Bore Dahlberg	vice ordförande
Margareta Grahn	sekreterare
Kurt Bergström	
Marja-Leena Gustavsson	
Agneta Lindegrén	
Lili Norberg	
Kerstin Nylander	
Ulf Wahlberg	HSB representant

Suppleanter har varit:

Thomas Gustafsson	
Jan-Erik Johansson (t o m 2002-05-08)	
Kenneth Eliasson	HSB

Styrelsen har från 2002-05-17 haft följande sammansättning:

Heimo Auer	ordförande
Bore Dahlberg	vice ordförande
Margareta Grahn	sekreterare
Kurt Bergström	
Thomas Gustafsson	
Agneta Lindegrén	
Lili Norberg	
Kerstin Nylander	
Ulf Wahlberg	HSB representant

Suppleanter har varit:

Martina Berglund	
Roald Berthelsen	
Lars Lindström	HSB

Förvaltaren Bernt Stenséll (adjungerad) har deltagit i alla styrelsemöten i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt mottagare av styrelsens beslut för verkställande.

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Heimo Auer, Margareta Grahn, Agneta Lindegrén och Kerstin Nylander samt suppleanten Roald Berthelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Heimo Auer, Bore Dahlberg, Margareta Grahn och Kristina Eriksson, Riksbyggen, två i förening.

Revisorer

Hans Kypengren, BoRevision AB. Av stämman vald revisor Pehr Juhlin-Dannfelt samt som suppleant Jean-Louis Sainz.

HSB Täby-Roslagens fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Täby-Roslagens fullmäktige har varit Heimo Auer, Bore Dahlberg, Åke Thörnblom, Roald Berthelsen och Birgitta Eriksson. Suppleanter har varit Kerstin Nylander, Lili Norberg, Thomas Gustafsson, Martina Berglund och Jean-Louis Sainz.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åke Thörnblom, Birgitta Eriksson, Bengt Gunnemo, Björn Gimdalen, Jan-Åke Wide och Ulla Spragge (avflyttad under året) med Åke Thörnblom som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2002.

Styrelsen har under året hållit **12** (föregående år 12) protokollförda sammanträden.

Dessutom har de olika arbetsgrupperna haft ca 25 sammanträden (ej arvodesberättigade).

Valberedningen hade **10** (14) protokollförda möten.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är mycket betydelsefullt och omfattande. Här tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra fastigheter, boendemiljö etc. Vidare så skall styrelsen godkänna alla lägenhetsöverlåtelse samt nya medlemmar. Alla större upphandlingar, som handläggs av arbetsgrupp, projektgrupp eller av förvaltningen skall föredras och godkännas inför styrelsen. 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.

Som projektledare i större projekt har följande personer ingått:

Planering av nya portar samt byggande av entrétak - Bore Dahlberg

Tillbyggnad av ett nytt grovsopphus - Förvaltaren

Fönstermålningen - Kurt Bergström

Renovering av tvättstugor - Förvaltaren

Utbud av TV-kanaler på kabelnätet - Margareta Grahn

Nyplantering av växter samt justering av marknivåer - Agneta Lindegrén

Asfaltering av innergårdarna - Förvaltaren

Utprovning av olika metoder för planerad stamrenovering - Bore Dahlberg

Parkeringsprojektet (garage, elstolpar, carport mm) - Thomas Gustafsson

Boendeenkät - Kerstin Nylander

Upphandling av nytt förvaltningsavtal - Bore Dahlberg

Panncentralstvisten - Heimo Auer

Högsta Domstolen fastställde den 20 mars 2002 Hovrättens dom i målet mellan brf Farmen och brf Volten vilket innebar att Volten slutgiltigt tillerkändes halva köpeskillingen från panncentralförsäljningen. Det ursprungliga beloppet gällde 12,5 mkr men med räntor och rättegångskostnader under 4½ år slutade summan på drygt 19 mkr.

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 årsbokslut.
- Förhandling om räntevillkor med banker och låneinstitut 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.

Fastighetsgruppen

- Den sista etappen av upprustningen av tvättstugorna, omfattande bl a utbyte av den gamla maskinparken, har slutförts.
- Kompletteringsmålning av fönsterkarmar efter fasadrenoveringen har fortsatt även under 2002.
- Ett femte grovsophus har planerats och uppförts i direkt anslutning till grovsophus nr 4.
- Planering av projektet "Portar och entrétak" fortgår.
- Energigruppen har numera inordnats i fastighetsgruppen.
- Ytterligare två undercentraler (Stoet och Tjuren) har byggts om och förberetts för fjärrvärme.
- Följer upp värme- och kallvattenförbrukning.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts under hösten.

Trafik- och ytermiljögruppen

- Entreprenaden som omfattar marknivåjusteringar på gård 2, gård 3 och gård 5 har färdigställts.
- Asfaltering av innergårdarna 2,3,4 och 5 har utförts.
- Utbyte av lönnarna mot mindre lövträd har skett närmast husen mot parkeringen. Samtliga kvarter är berörda.
- Samråder med Jungs Trädgårdsplanering AB om beskärningar av träd och buskar samt reparationer och ersättningsanskaffning av lekutrustning m m.
- Planering av ersättningsanskaffning av träd och buskar samt jordförbättringar.
- Parkeringsprojektet som omfattar utökning av antalet garage, elstolpar samt byggande av carports, breddning av parkeringsrutorna, asfaltbeläggning samt dragning av nya elledningar mm har planerats. Bygglovs- och anbudshandlingar har förberetts. Stämmobeslut krävs.
- PBB Parkeringstjänst AB, har anlitats för övervakning av våra parkeringsplatser och innergårdar.
- Efter överenskommelse mellan brf Volten och Täby Kommuns Trafiknämnd så har en tillfällig enkelriktad utfart iordningställt från vårt bostadsområde mot Gustaf Bergs väg. Utfarten är öppen under högtrafik på fredagar och lördagar.

Sophanteringsgruppen

Upprätthåller kontakt med kommunen och renhållningsentreprenören i ärenden som gäller sophämtning och källsortering. Bevakar hämtningsfrekvenser samt städning och allmän ordning i våra soprum. Lämnar skriftliga rapporter vid styrelsemöten. Biträder ordföranden med granskning av entreprenörens fakturor.

Informationsgruppen

- VoltenNytt är föreningens informationsorgan för meddelanden från styrelsen till medlemmarna om det pågående styrelsearbetet, framtida planering samt information från förvaltning och vicevärdskontor.
- VoltenNytt har under 2002 utkommit med 6 nummer.
- Hemsidan har åter varit öppen från februari månad 2002 och uppdateras kontinuerligt.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns 5 gårdsföreningar som alla redovisat verksamhet under det gångna året. Samtliga föreningar disponerar en egen gårdslokal som man själv ansvarar för vad gäller möblering, inredning samt skötsel.

Ett aktivitetsbidrag à 7 000 kronor per år och förening erhålles från bostadsrättsföreningen. Gårdsföreningarna anlitas av styrelsen som referensgrupp då det gäller miljön på innergårdarna.

Arbetet med planering av förändringar enligt gårdsföreningarnas egna prioriteringar sker löpande med styrelsens arbetsgrupp inom de ekonomiska ramar som styrelsen fastställt i budgeten.

Förvaltning

Förvaltning av våra fastigheter har enligt avtal ombesörjts av *Riksbyggen. Bernt Stensell* har svarat för förvaltersysslorna inom föreningen. Förvaltaren svarar för den löpande driften vad gäller fastighetsskötsel, städning, trädgårdsskötsel mm. Han företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, lokalhyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktningar av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten. Han fungerar även som vicevärd för våra lokalhyresgäster.

Förvaltningsavtalet har sagts upp hösten 2002 och ny upphandling har gjorts. Enligt styrelsens beslut förvaltar HSB Förvaltning AB föreningens fastigheter fr o m 2003-01-01.

Förvaltningskontoret finns på Marknadsv. 139 och förvaltaren träffas under expeditionstid måndag, onsdag och torsdag mellan kl 08-10 samt torsdag kväll kl 17-19 eller annan tid efter särskild överenskommelse.

Fastigheterna

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

Besiktning av fastigheterna sker genom regelbunden rondering och rapportering till fastighetsgruppen. Fastigheterna är i bra skick.

Under det gångna året har periodiskt (planerat) underhåll och nyinvesteringar utförts i följande omfattning:

- Sista etappen av tvättstugerenoveringen omfattande bl a utbyte av maskinparken
- Kompletteringsmålning av fönster efter utförd fasadrenovering inom kvarteren Fölet och Fåret.
- Uppförande av ett femte grovsophus.
- Slutfört markentreprenaden som gällt nivåutjämning på gård 2, 3 och 5 (tidigarelagt).
- Asfaltbeläggning av innergårdarna 2, 3, 4 och 5.
- Utbyte av stora lönnar mot mindre lövträd längs med husraden mot parkeringen.
- Ombyggnad av 2 st undercentraler (Stoet och Tjuren) för anpassning av fjärrvärme.
- Installation av nya värmepumpar.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

År	Projekt	ca kronor
2003/04	Utbyte av entréportarna	4 mkr
2003/04	Byggnad av entrétak	2 mkr
2003/04	Parkeringsprojektet omfattande breddning av samtliga parkerings-	20-23 mkr *)

	platser, utökning av antalet elstolpar, uppförande av nya garage och carports, dragning av nya el-ledningar, ny belysning samt ny transformatorstation. Asfaltbeläggning av hela parkeringsytorna.	
2003	Ombyggnad av 2 undercentraler för fjärrvärmeanpassning	0,5 mkr
2003	Plantering av buskar längs fasaderna vid gångvägen mot Rosengården och Byängsskolan.	0,8 mkr

Åtgärder luftbehandling/ventilation har senarelagts.

Efterföljande års underhåll och investeringar enligt upprättad UH-plan.

*) Större delen av kostnaden betalas av nyttjarna genom avgifter.

Styrelsen har varje år en särskild genomgång av aktuell underhållsplan för att besluta om vilka underhåll som skall utföras under de närmaste åren. De underhållsarbeten som då bedöms som mest nödvändiga medtages i budgetplanen för nästkommande år. Observera att styrelsen när som helst kan besluta om tidigare- eller senareläggning av ovan redovisade projekt.

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Riksbyggen i enlighet med kontrakt fr o m 1 januari 1999.

KVK Lokalvård har ansvarat för städningen i trapphus och källargångar samt yttre källartrappor under den snöfria delen av året.

Trädgårdsskötsel

Trädgårdsskötsel, vård av utrustning på innergårdarna och huvuddelen av snöröjningen inkl skottning och sandning av källartrappor har utförts av Jungs Trädgårdsplanering AB. Kontinuerlig översyn av utemiljön sker i samråd med styrelsen och förvaltningen.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året **98** (föreg år 92) lägenheter överlåtits.

Årsavgiften

Årsavgiften har varit 449 kr/kvm

Arvoden

Arvoden (exkl sociala avgifter) har under året utbetalts enligt följande:

- Styrelsen	266 000 kr (stämmobeslut = 280 000)
- Revisorer	23 000 kr (stämmobeslut = 23 000)
- Valberedning	41 000 kr (stämmobeslut = 40 000)

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 427 400 000 kronor, varav markvärdet utgör 120 176 000 kronor.

Amortering av lån under 2002 har skett med **12 601 820** kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

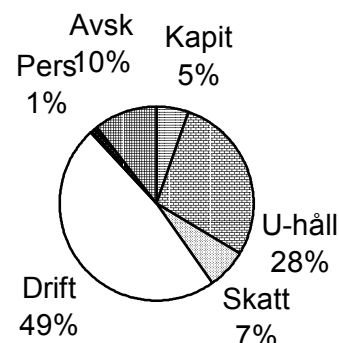
Styrelsen föreslår att årets överskott - **17 039 834 kronor** - överförs till yttre underhållsfonden.

ÅRSREDOVISNING 2002

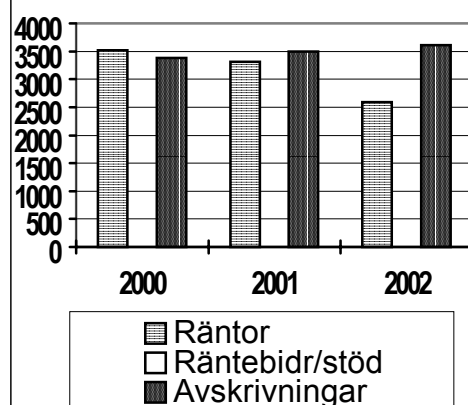
RESULTATRÄKNING 2002.01.01--2002.12.31

	Not	2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror	1	34 766 744	33 677 529
Övriga förvaltningsintäkter		158 976	65 576
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		34 925 720	33 743 105
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader			
Planerat underhåll	2	8 000 000	9 000 000
Löpande underhåll	3	1 719 008	594 326
Summa underhållskostnader		9 719 008	9 594 326
Fastighetsskatt		2 278 980	2 095 900
Driftkostnader	4	16 519 604	14 458 322
Personalkostnader	5	475 021	412 190
Avskrivning anläggningstillgångar	6	3 609 561	3 493 495
Jämförelsestörande post	7	-16 549 583	0
Rörelseresultat		18 873 129	3 688 872
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	754 120	416 403
Finansiella kostnader		-1 155	-5 429
Räntekostnader fastighetslån		-2 586 260	-3 313 133
Summa finansiella poster		-1 833 295	-2 902 159
Resultat efter finansiella poster		17 039 834	786 713
Årets resultat		17 039 834	786 713

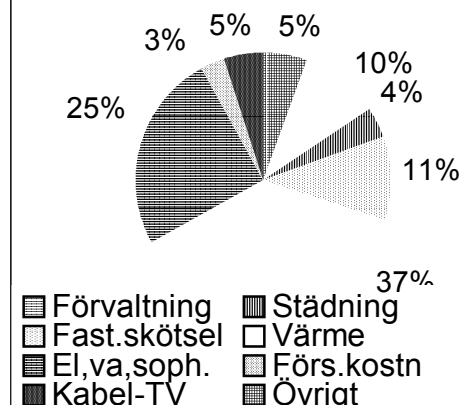
Fördelning kostnader



Kapitalkostnader Kkr



Driftkostnader



ÅRSREDOVISNING 2002

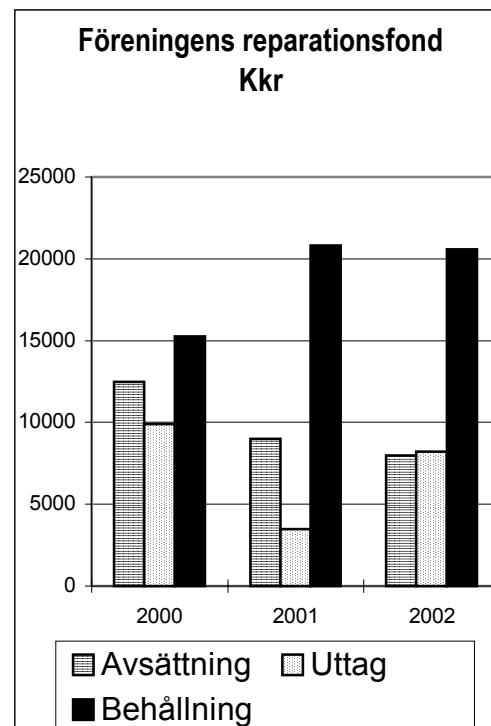
BALANSRÄKNING 2002.12.31

	Not	2002-12-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	97 574 531	103 507 007
Pågående arbeten		58 405	0
Maskiner och inventarier	10	43 253	45 375
		97 676 189	103 552 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa anläggningstillgångar		97 676 689	103 552 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 411	61 867
Övriga fordringar		0	12 303
Skattefordran		463 895	508 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	463 652	212 181
		952 958	794 397
Kortfristiga placeringar			
Specialinlåning	13	18 510 000	9 000 000
Kassa och bank		2 887 093	2 540 341
Summa omsättningstillgångar		22 350 051	12 334 738
SUMMA TILLGÅNGAR		120 026 740	115 887 620

ÄRSREDOVISNING 2002

BALANSRÄKNING 2002.12.31

	Not	2002-12-31	2001-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		12 861 000	12 861 000
Summa bundet kapital		12 861 000	12 861 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	2 900 534
Dispositionsfond	14	10 687 247	7 000 000
Årets resultat		17 039 834	786 713
Summa fritt eget kapital		27 727 081	10 687 247
Summa eget kapital		40 588 081	23 548 247
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		20 574 283	20 795 837
Summa avsättningar	15	20 574 283	20 795 837
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		47 035 536	58 507 356
Summa långfristiga skulder	16	47 035 536	58 507 356
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		2 610 000	3 740 000
Leverantörsskulder		3 199 752	2 145 644
Fond för inre underhåll	17	1 845 068	1 759 011
Övriga kortfristiga skulder		1 727 104	1 745 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 284 382	2 765 942
Förskottsbetalda avgifter och hyror		1 162 534	880 568
Summa kortfristiga skulder		11 828 840	13 036 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 026 740	115 887 620
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	18	100 971 600	100 971 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



ÅRSREDOVISNING 2002

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Arsredovisningen har upprättats enligt Arsredovisningslagen och BFNs allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

De nya reglerna har endast obetydligt inverkat på föreningens värderingsprinciper.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd enligt de principer som angivits nedan.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader

Avskrivnings tid	Anskaffn värde	Ack. avskr. 2001	Avskrivn. 2002	Ack. avskr. t o m 2002	Restvärde
Enligt 30-årig annuitetsplan	78 861 463	16 265 974	0	16 265 974	62 595 489
Avgär					
PC Färmen	-2 939 409	-606 400			
	75 922 054	15 659 574	1 557 801	17 217 375	58 704 679

Mark har upptagits till anskaffningsvärdet.

ÄRSREDOVISNING 2002

Om- och tillbyggnader

Avskrivnings tid	Anskaffn värde	Ack. avskr. t o m 2001	Avskrivn. år 2002	Ack. avskr. t o m 2002	Restvärde
Fastighet					
10 år	361 069	361 069	0	361 069	0
Fastighet					
30 år	205 000	113 139	6 833	119 972	85 028
Fastighet					
20 år	6 291 601	3 763 540	314 580	4 078 120	2 213 481
	6 857 670	4 237 748	321 413	4 559 161	2 298 509
Soprum					
20 år	6 609 632	3 313 765	330 482	3 644 247	2 965 385
Värmeanl.					
Försäld PC	0	0	0	0	0
Injust. värme					
20 år	3 669 266	2 920 878	183 463	3 104 341	564 925
Fönster					
30 år	19 121 745	10 145 103	637 391	10 782 494	8 339 251
Lokal					
20 år	226 266	33 939	11 313	45 252	181 014
Fasad					
20 år	2 462 250	492 448	123 112	615 560	1 846 690
Fasad					
30 år	6 127 051	612 706	204 235	816 941	5 310 110
Garage					
15 år	866 799	866 799	0	866 799	0
Kulvert PC					
20 år(Försäld)	0	0	0	0	0
Fasad					
30 år	5 260 000	350 666	175 333	525 999	4 734 001
Garage					
15 år	823 854	0	54 924	54 924	768 930
Summa	52 024 533	22 974 052	2 041 666	25 015 718	27 008 815

Maskiner och inventarier

Avskrivnings tid	Anskaffn värde	Ack. avskr. t o m 2001	Avskrivn. år 2002	Ack. avskr. t o m 2002	Restvärde
10 år	252 000	252 000	0	252 000	0
5 år	35 587	35 587	0	35 587	0
10 år	56 750	17 025	5 675	22 700	34 050
5 år	14 125	8 475	2 825	11 300	2 825
Arets inköp					
år	7 972	0	1 594	1 594	6 378
Summa	366 434	313 087	10 094	323 181	43 253

ÅRSREDOVISNING 2002

Notförklaringar	2002	2001
Resultaträkning		
Not 1 Arsavgifter, hyror		
Arsavgifter		
Bostäder	32 000 205	31 068 116
Avgår		
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	-260 212	-260 212
Nettoårsavgifter	31 739 993	30 807 904
Hyror		
Lokaler	2 365 670	2 337 555
Garage	542 584	449 061
Bilplatser	263 733	246 055
Avgår hyresbortfall		
Lokaler	-93 694	-111 525
Garage	-9 218	-13 159
Bilplatser	-42 324	-38 362
Nettohyror	3 026 751	2 869 625
Summa årsavgifter och hyror	34 766 744	33 677 529
Not 2 Planerat underhåll		
Lokaler	91 475	292 728
Målningsarbeten	0	665 176
Entréer, trapphus, gemensamma utrymmen	455 244	65 844
Tvättstugor	1 395 707	562 225
Installationer	1 022 241	80 095
Hus kropp utvändigt, fasader, fönster, balkonger	332 989	851 218
Markarbeten	4 759 838	957 957
Garage, P-platser	164 060	823 854
	8 221 554	4 299 097
Avgår		
Garage, aktiverat värde för avskrivning under 15 år	0	-823 854
	8 221 554	3 475 243
Arets disposition ur föreningens reparationsfond	-8 221 554	-3 475 243
Arets avsättning till föreningens reparationsfond	8 000 000	9 000 000
Summa planerat underhåll	8 000 000	9 000 000

ÅRSREDOVISNING 2002

Notförlaringar	2002	2001
Not 3 Löpande underhåll		
Posterna kan specificeras enligt följande:		
Bostäder	454 345	85 251
Lokaler	27 320	38 143
Entréer, trapphus, gemensamma utrymmen	150 667	40 865
Tvättstugor, tvättstugeutrustning	37 160	25 275
Huskropp utvändigt, fasader, fönster, balkonger	153 442	69 356
VVS, installationer	471 591	109 833
El, svagström, armaturer	53 697	128 109
Reparationer övriga installationer	64 662	110 936
Markytor	221 592	0
Garage	4 809	-21 735
Ovrigt underhåll, vandalisering	79 723	8 293
Summa löpande underhåll	1 719 008	594 326
Not 4 Driftkostnader		
Förvaltningskostnader	1 626 684	1 527 500
Revisionsarvode, externt	12 213	43 500
El-avgifter	921 125	903 777
Värmeavgifter	6 071 084	4 934 355
Vatten- och avloppsavgifter	2 438 971	2 637 072
Renhållning	799 273	901 185
Städning	638 721	741 360
Trädgårdsunderhåll	745 334	619 741
Snöröjning	364 321	144 638
Fastighetsskötsel, inre	591 393	600 579
Förbrukningsmaterial, redskap och verktyg	76 636	73 740
Fastighetsförsäkring	392 830	326 123
Självriskersättningar, övriga försäkringskostnader	86 312	108 709
Kabel-TV, datakommunikation	855 674	253 763
Medlemsavgifter	130 500	130 500
Juridiska kostnader, konsultarvoden	405 749	313 059
Ovriga kostnader	362 784	198 721
S:a	16 519 604	14 458 322
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	266 000	232 630
Revisionsarvoden	23 000	23 000
Ovriga arvoden och ersättningar	73 814	48 013
Sociala kostnader	104 207	86 047
Utbildning	8 000	22 500
S:a	475 021	412 190

ÅRSREDOVISNING 2002

Notförklaringar	2002	2001
Not 6 Avskrivning anläggningstillgångar		
Fastigheter	1 557 801	1 498 253
Ombyggnader	2 041 666	1 986 742
Maskiner och inventarier	10 094	8 500
S:a	3 609 561	3 493 495
Not 7 Jämförelsestörande poster		
Försäljningslikvid PC Farmen	12 500 000	0
Ingående anskaffningsvärden per 2002-01-01	-4 622 675	0
Ingående ackumulerade avskrivningar per 2002-01-01	2 289 666	0
Ersättning för rättegångs- och juristkostnader enligt dom	1 284 297	
Ränteersättning enligt dom	5 243 895	
Aterbetalda försäkringsersättningar	-145 600	
S:a	16 549 583	0
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkt avräkning FSB	40 028	28 870
Ränta RB Finans	579 632	379 411
Ovriga ränteintäkter	134 460	8 122
S:a	754 120	416 403
Not 9 Byggnader och mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader vid årets början	78 861 463	78 861 463
Mark vid årets början	11 861 037	11 861 037
Aktiverade förbättringsåtgärder vid årets början	53 707 799	52 883 945
Nyanskaffningar förbättringsåtgärder	0	823 854
Avyttring och utrangering byggnader och förbättringsåtgärde	-4 622 675	0
Summa anskaffningsvärden	139 807 624	144 430 299
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader vid årets början	16 265 974	14 767 721
Aktiverade förbättringsåtgärder vid årets början	24 657 318	22 670 576
Avyttring och utrangering byggnader och förbättringsåtgärde	-2 289 666	0
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	3 599 467	3 484 995
Summa avskrivningar enligt plan	42 233 093	40 923 292
Planenligt restvärde vid årets slut	97 574 531	103 507 007
Taxeringsvärde		
Byggnad	307 232 000	268 756 000
Mark	120 176 000	105 084 000
	427 408 000	373 840 000
Fastigheterna är tullvardestorsakrade hos IF.		

ÅRSREDOVISNING 2002

Notförklaringar	2002	2001
Not 10 Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier vid årets början	358 462	358 462
Arets anskaffningar	7 972	
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-313 087	-304 587
Arets avskrivning	-10 094	-8 500
Planenligt restvärde vid årets slut	43 253	45 375
 Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andel HSB Täby Roslagen, upptagen till nominellt belopp.	500	500
 Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupen ränta RB Finans	107 936	47 641
Upplupen ränta inlåning till HSB	121 534	0
Förutbetald försäkringspremie	100 678	157 916
Förutbetald el, Fortum	29 152	0
Förutbetald Kabel TV	104 352	6 624
S:a	463 652	212 181
 Not 13 Specilainlåning RB Finans		
Nordea, räntebärande värdepapper	1 010 000	0
HSB 4,73%	5 000 000	0
Riksbyggen 90 dagars uppsägningstid 4,10%	1 000 000	0
Riksbyggen 90 dagars uppsägningstid 4,25%	11 500 000	0
Riksbyggen 90 dagars uppsägningstid 3,75%	0	9 000 000
S:a	18 510 000	9 000 000
 Not 14 Fritt eget kapital/dispositionsfond		
Ingående balans, dispositionsfond	7 000 000	
Balanserat resultat år 2001	2 900 534	
Resultat år 2001	786 713	
Utgående balans, dispositionsfond	10 687 247	
 Not 15 Föreningens yttre fond		
Ingående behållning	20 795 837	15 271 080
Arets avsättning	8 000 000	9 000 000
Disponerat ur fond	-8 221 554	-3 475 243
Utgående behållning	20 574 283	20 795 837

ÄRSREDOVISNING 2002

Notförklaringar	2002	2001
-----------------	------	------

Not 16 Fastighetslån

Länegivare	%	Skuld	Omsättning
Nordea	4,70	7 511 325	Rörligt
Nordea	4,45	9 006 473	Rörligt
Nordea	4,73	6 890 000	Rörligt
Nordea	4,19	7 442 000	Rörligt
Nordea	4,31	4 867 500	Rörligt
SBAB	4,27	4 518 600	2003-10-15
Nordea	4,46	3 451 438	Rörligt
SE-Banken Bolån	4,65	1 558 200	Rörligt
SE-Banken Bolån	4,55	4 400 000	Rörligt
SUMMA		49 645 536	
Kortfristig del av lån		-2 610 000	
SUMMA		47 035 536	

Not 17 Fond för inre underhåll

Ingående behållning	1 759 011	1 674 145
Avsatt under året	260 212	260 212
Disponerat under året	-174 155	-175 346
Utgående behållning	1 845 068	1 759 011

Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

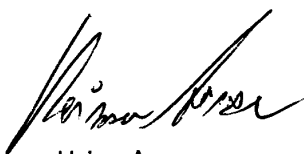
Fastighetsinteckningar	100 971 600	100 971 600
------------------------	-------------	-------------

ÅRSREDOVISNING 2002

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

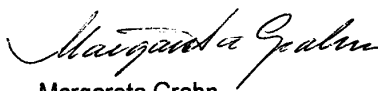
Täby 2003 - 03 05



Heimo Auer



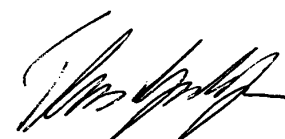
Bore Dahlberg



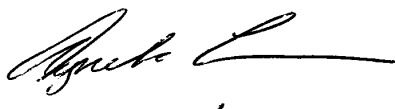
Margareta Grahn



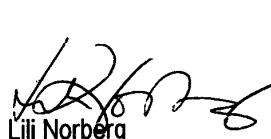
Kurt Bergström



Thomas Gustafsson



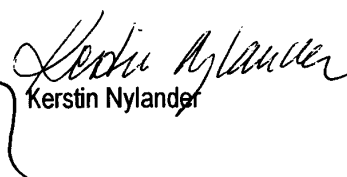
Agneta Lindegrén



Lili Norberg

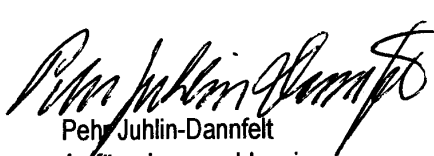


Ulf Wahlberg

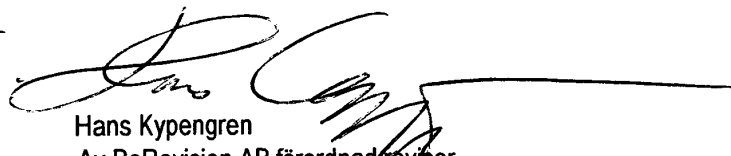


Kerstin Nylander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2003 - 03 - 20



Pehr Juhlin-Dannfelt
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

Org.nr 716000-1066

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

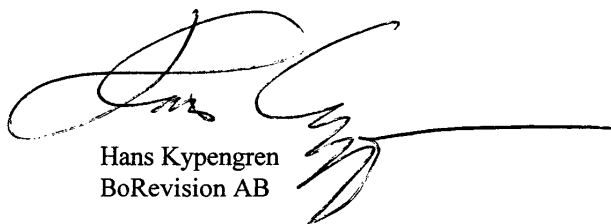
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den ²⁰/₁₃ 2003


Pehr Juhlin-Dannfelt
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB