

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01--2003-12-31.

Brf Volten

Brf Volten består av fem kringbyggda gårdar med planteringar och lekplatser på innergårdarna. Varje gård har ett eget namn hämtat från lantlig miljö: Fåret, Fölet, Stoet, Tjuren och Kalven. Varje gård har en gårdsförening som arbetar för att öka trivseln och sammanhållningen på gården samt att ta tillvara gårdens intressen.

Fastigheterna byggdes 1967-1968 och har 830 lägenheter.

Fasadrenovering genomfördes 1998-2000 med både tilläggsisolering och ny puts i färger där långsidorna fått olikfärgade sektioner. Även trapphusen har renoverats och målats i ljusa färger. Under 2003 byttes samtliga portar ut och försågs med entrétak. Samtliga kranar i lägenheterna är utbytta och tvättstugorna har fått ny utrustning.

En förnyelse av ytermiljön på våra innergårdar, med bl a nya lekredskap, planteringar och asfaltering har genomförts under åren 2000-2002. Upprustningen av ytermiljön kommer att fortsätta under de närmaste åren.

Under 2002 har också 22 st nya garage byggts. Under hösten 2003 genomfördes en grundläggande omdaning av parkeringsområdet; samtliga p-platser breddades och försågs med elstolpar. Samtidigt har 84 carportar och 30 garage byggts.

Lägenheterna har både uttag för anslutning till Bredbandsbolaget och multimediauttag för digital kabel-TV, internetanslutning och radio.

Styrelsen

Styrelsen har från 2003-01-01 t o m 2003-05-05 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 representant)

Styrelsen har från 2003-05-05 haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, ordförande
Bore Dahlberg, vice ordförande
Kerstin Nylander, sekreterare
Kurt Bergström (t o m 2003-12-31)
Agneta Lindegrén
Lili Norberg (t o m 2003-12-31)
Roald Berthelsen
Jean-Louis Sainz
Ulf Wahlberg (HSB representant)

Suppleanter har varit:

Åke Thörnblom
Hans Jansson
Lars Lindström (HSB representant)

Förvaltaren Sven Jacobson (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 Kurt Bergström (avgick 031231), Bore Dahlberg, Thomas Gustafsson och Lili Norberg (avgick 031231) samt för suppleanten Åke Thörnblom.

Firmatecknare

Föreningens firma har t o m 2003-05-05 tecknats av Heimo Auer, Bore Dahlberg, Margareta Grahn och Cristina Holmström, HSB, två i förening.

Föreningens firma har fr o m 2003-05-05 tecknats av Thomas Gustafsson, Bore Dahlberg, Kerstin Nylander och Cristina Holmström, HSB, två i förening.

Revisorer

Hans Kypengren, BoRevision AB. Av stämman vald revisor Pehr Juhlin-Dannfelt samt som suppleant Klaus Böhme.

HSB Täby-Roslagens fullmäktige och styrelse

Föreningens representanter i HSB Täby-Roslagens fullmäktige har fr o m 2003-05-05 varit Thomas Gustafsson, Bore Dahlberg, Åke Thörnblom, Roald Berthelsen och Heimo Auer.

Suppleanter har varit Kerstin Nylander, Lili Norberg, Birgitta Eriksson, Jean-Louis Sainz och Martina Berglund.

Thomas Gustafsson valdes in i HSB T-R styrelse 2003-05-21.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Heimo Auer, Birgitta Eriksson, Björn Gimdalen, Margareta Grahn, Bertil Jönsson och Jan-Åke Wide med Heimo Auer som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2003.

Styrelsen har under året hållit 18 (föregående år 12) protokollförda sammanträden.

Dessutom har de olika arbetsgrupperna haft cirka 30 sammanträden (ej arvodesberättigade).

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 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. Under året har en ny arbetsgrupp skapats; Miljö och Säkerhet. Viss omfördelning av uppgifter mellan arbetsgrupperna har gjorts.

För att underlätta kontakterna med medlemmarna har styrelsen beslutat att under förvaltningskontorets ordinarie kvällsöppettid skall en styrelsemedlem finnas tillgänglig.

Som projektledare i större projekt har följande personer ingått:

Planering av nya portar samt byggande av entrétag - Bore Dahlberg

Nyplantering av växter - Agneta Lindegrén

Utprovning av olika metoder för planerad stamreovering - Bore Dahlberg

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

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

Ekonomigruppen

- Framtagande, sammanställning och penetrering av budgetunderlag, månadsvis resultatuppföljning samt granskning av årsbokslut. Under 2003 har detta arbetet varit betungande pga skifte av förvaltning och svagheter i redovisningssystemet. Vi bedömer dock att övergången till HSB Stockholm fortsättningsvis kommer att underlätta arbetet.
- 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.
- Föreningens likvida medel har den 10 oktober 2003 överflyttats från HSB Täby-Roslagen till HSB Stockholm.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av föreningens ordförande.

- Förhandlingar med Fortum om felaktigt fakturerade priser, uteblivna leveranser och en begäran om kompensation för skattehöjningar gjorda av regeringen sedan 2000. Brf Volten har därefter återbetalat avgift till samtliga medlemmar på grund av utebliven värmeleverans under årsskiftet 2002-2003.
- Till Täby kommun sänt påminnelse på vårt krav sedan 2003-04-14 på återbetalning av vatten och avloppsavgifter för åren 1999 och 2000.

Gruppen har bestått dels av Heimo Auer (sammankallande), Bore Dahlberg och Margareta Grahn fram till ordinarie stämma 2003 dels av Thomas Gustafsson (sammankallande), Bore Dahlberg och Hans Jansson under tiden därefter.

Fastighetsgruppen

- Fastighetsgruppen har uppdaterat underhållsplanen som efter styrelsens godkännande kommer att införas i den formella underhållsplanen enligt vårt avtal med HSB Förvaltning AB.
- Upphandling av styrsystem till våra undercentraler samt undermätning i våra uthyrda lokaler har genomförts. Installation sker under 2004.
- Särskild skyddsbehandling mot klotter har genomförts.
- Genomgång och revision av förvaltningsavtal har utförts i juni 2003 respektive januari 2004 baserat på avtalad kvalitetsplan.
- Provinstallation av förbättrat intag av luft i lägenheterna pågår.
- Brf Volten har nu genomfört 5 stamreoveringar enligt ny metodik. Denna är avsevärt billigare än traditionell stamreovering. Utvärderingen fortsätter.
- Studiebesök har genomförts för att närmare studera undermätning av varmvatten, kallvatten, el och temperatur i bostäder i avsikt att hitta effektiva metoder till besparingar.

Gruppen har bestått dels av Bore Dahlberg (sammankallande), Kurt Bergström, Thomas Gustafson och Kerstin Nylander fram till ordinarie stämma 2003 dels av Bore Dahlberg (sammankallande), Hans Jansson och Åke Thörnblom.

Informationsgruppen

- VoltenNytt har under 2003 utkommit med 5 nr.
- Hemsidan, www.volten.nu, har uppdaterats kontinuerligt under året. Anslagstavla infördes den 15 oktober 2003.
- Anslagstavlorna på sophusen har utnyttjats för snabb information mellan VoltenNyts utgivningstider.
- Uppdaterad utgåva av informationskompendiet distribuerades till samtliga medlemmar under augusti. Nya medlemmar får kompendiet vid inflyttningen.

Gruppen har bestått dels av Margareta Grahn (sammankallande) och Kerstin Nylander fram till ordinarie stämma 2003 dels av Kerstin Nylander (sammankallande) och Jean-Louis Sainz under tiden därefter.

Miljö- och säkerhetsgruppen

- Upprätthåller kontakt med kommunen och renhållningsentreprenören i ärenden som gäller sophämtning och källsortering
- Veckovisa ronderingar utförs i sophusen
- Upprättande av nytt städavtal med XL Clean
- Upprättande av checklista för snö- och halkbekämpning med Jungs
- Deltagande i styrgruppen Trygg i Tåbys antiklotterkampanj

Gruppen bildades i november 2003 och har bestått av Roald Berthelsen (sammankallande), Lili Norberg och Åke Thörnblom.

Parkeringsprojektet

Hela parkeringsområdet har rustats upp under 2003. Samtliga parkeringsplatser har breddats och försetts med elstolpar. 84 carportar och ytterligare 30 garage (totalt finns numer 159 garage) har byggts. Hela området kommer att ha nyasfalterats under våren 2004. Parkeringsområdet har också försetts med ny belysning. Slutförande sker under 2004.

I projektgruppen har ingått: Thomas Gustafsson (sammankallande), Agneta Lindegren, Kurt Bergström och Bore Dahlberg.

Sophanteringsgruppen

Ingår från och med november 2003 i Miljö- och säkerhetsgruppen

Studieorganisatör

Under året har en majoritet av styrelsemedlemmarna gått på den förvaltnings- och ekonomikurs i HSB Stockholms regi som ingår i certifieringsprocessen. Nyvalda medlemmar har deltagit i det sedvanliga utbildningsprogrammet som arrangeras av HSB för styrelsemedlemmar. Informationsgruppen har utbildat sig i HSB-webbverktyget Polopoly, programvaran för Voltens hemsida.

Studieorganisatör har till fram till ordinarie stämma 2003 varit Heimo Auer och Jean-Louis Sainz under tiden därefter.

Trafik- och ytermiljögruppen

- Samråder med Jungs Trädgårdsplanering AB om beskärningar av träd och buskar.
- PBB Parkeringstjänst AB, har anlåtats för övervakning av våra parkeringsplatser och innergårdar, samt öppning och stängning av bommen vid utfarten mot Gustav Bergs väg.
- Planering av ersättningsanskaffning av träd och buskar samt jordförbättringar
- Plantering har skett utmed husfasaderna längs Rosengården
- Landskapsarkitekt har upphandlats för att under 2004 hjälpa oss att utforma en förnygning av vegetationen och en helhetssyn av innergårdarna.

Gruppen har bestått dels av Agneta Lindegrén (sammankallande) och Lili Norberg och fram till ordinarie stämma 2003 dels av Agneta Lindegrén (sammankallande), Roald Berthelsen, Lili Norberg och Jean-Louis Sainz under tiden därefter.

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 lämnas av Volten. Gårdsföreningarna anlitas av styrelsen som referensgrupp då det gäller miljön på innergårdarna. Varje gårdsförening har en kontaktperson utsedd för detta. 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 nyupphandlat avtal ombesörjts av HSB Förvaltning AB. Sven Jacobson 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.

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.

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Inom föreningen finns dessutom 84 carportar och 159 garage, som tilldelas genom köförfarande.

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

Utbyte av entréportarna	2,8 mkr
Byggande av entrétak	2 mkr
Parkeringsprojektet omfattande breddning av samtliga parkeringsplatser, elstolpar på alla platser, uppförande av nya garage och carportar, dragning av nya el-ledningar, ny belysning samt ny transformatorstation. Asfaltbeläggning av hela parkeringsytorna.	
Mindre arbeten, som p g a vintern fick skjutas till våren 2004 återstår	cirka 16 mkr
Ombyggnad av 2 undercentraler för fjärrvärmeanpassning	0,5 mkr
Plantering av buskar längs fasaderna vid gångvägen mot Rosengården och Byängsskolan	0,8 mkr

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

Åtgärder luftbehandling/ventilation har senarelagts.

Efterföljande års underhåll och investeringar enligt upprättad UH-plan. 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 HSB Förvaltning AB i enlighet med kontrakt fr o m 1 januari 2003. KVK Lokalvård har ansvarat för städningen i trapphus och källargångar samt yttre källartrappor under den snöfria delen av året.

Trädgårdsskötsel och snöröjning

Trädgårdsskötsel, vård av utrustning på innergårdarna och huvuddelen av snöröjningen inkl skottnings 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 55 (föregående år 98) lägenheter överlåtits.

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften har varit 449 kr/kvm

Arvoden

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

- Styrelsen 380 621 kr
- Revisorer 23 000 kr
- Valberedning 39 000 kr

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 448 821 000 kronor (427 400 000 kronor), varav markvärdet utgör 126 329 000 kronor (120 176 000 kronor).

Amortering av lån under 2003 har skett med 2 740 044 kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har givit ett underskott på 1 507 382 kronor.

En statlig inkomstskatt om 1 677 530 kronor för inkomståret 2003 har påförts föreningen.

I 2004 års budget har hänsyn tagits till denna statliga inkomstskatt.

Vid budgetens fastställande saknade föreningens styrelse kunskap om att tidigare förlustavdrag ej längre täckte uppkommen finansiell vinst. Detta uppmärksammades av HSB Förvaltning i mars 2003. Förlusten beräknades då bli c:a 1 700 000 kronor.

Styrelsen föreslår att årets underskott – 1 507 382 **kronor** – skall täckas av dispositionsfonden.

Resultaträkning (kr)		2003-01-01 2003-12-31	2002-01-01 2002-12-31
Nettoomsättning	Not 2	34 585 324	34 925 720
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 3	-18 161 815	-16 994 625
Underhåll	Not 4	-8 218 904	-9 719 008
Fastighetsskatt		-2 380 710	-2 278 980
Avskrivningar	Not 5	-4 275 336	-3 609 561
Bruttoresultat		1 548 559	2 323 546
Jämförelsestörande poster		0	16 549 583
Rörelseresultat		1 548 559	18 873 129
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		647 709	754 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 026 120	-2 587 415
		-1 378 411	-1 833 295
Resultat efter finansiella poster		170 148	17 039 834
Statlig inkomstskatt		-1 677 530	0
Årets resultat		-1 507 382	17 039 834

Balansräkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	69 001 722	70 565 716
Ombyggnader	Not 5	40 716 021	27 008 815
Pågående arbeten		58 405	58 405
Inventarier	Not 5	46 671	43 253
		109 822 819	97 676 189
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar HSB		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		109 823 319	97 676 689
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	Not 6	56 418	25 411
Skattefordran		0	463 895
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	Not 7	263 858	463 952
HSB i avräkning		9 114 774	0
		9 435 050	952 258
Kortfristiga placeringar	Not 8	1 000 000	18 510 000
Kassa och bank	Not 9	5 868 388	2 887 093
Summa omsättningstillgångar		16 303 438	22 350 051
Summa tillgångar		126 126 757	120 026 740

64

Balansräkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		-12 861 000	-12 861 000
		-12 861 000	-12 861 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll	Not 4	-41 856 360	-20 574 283
Dispositionsfonden		-10 687 247	-10 687 247
Årets resultat		1 507 382	-17 039 834
		-51 036 225	-48 301 364
Summa eget kapital	Not 10	-63 897 225	-61 162 364
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	-44 295 448	-47 035 536
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Fond för inre underhåll	Not 11	-1 923 117	-1 845 068
Skulder till kreditinstitut	Not 12	-2 610 044	-2 610 000
Leverantörsskulder		-5 905 827	-3 199 752
Skatteskulder		-1 575 507	0
Övriga skulder	Not 13	-1 837 765	-1 727 104
Förskottsbetalda avgifter och hyror		-2 510 606	-1 162 534
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 14	-1 571 219	-1 284 382
		-17 934 085	-11 828 840
Summa skulder och eget kapital		-126 126 757	-120 026 740
Ställda panter	Not 15	100 971 600	100 971 600
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

69



Kassaflödesanalys

2003-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 507 382
Förändring yttre fond	21 282 077
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-17 039 834
Avskrivningar	4 275 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 010 197
före förändringar av rörelsekapital	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	18 141 982
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	6 105 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 257 424

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-16 422 665
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 422 665

Finansieringsverksamheten

Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-2 740 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 740 088

Årets kassaflöde 12 094 671

Likvida medel vid årets början 2 887 093
Likvida medel vid årets slut 14 983 162

Noter Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en 30-årig annuitetsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan. Fonden har 2003 flyttats från avsättningar till Fritt eget kapital. Inre fonden redovisas under Kortfristiga skulder.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev. tomträttsavgäld).

Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 442 tkr, en minskning med 226 tkr jämfört med föregående år.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	145 000	308 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	23 000	23 000
Sammanträdesersättningar	235 621	0
Sociala kostnader	132 468	104 207
Övriga ersättningar	22 750	31 814
Summa	558 839	467 021

Not 2	Nettoomsättning	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Årsavgifter bostäder	31 999 677	32 000 205
	Hyror lokaler	2 538 733	2 365 670
	Garage	446 586	542 584
	Bilplatser	187 128	263 733
	Övriga intäkter	-42 692	158 976
	Brutto	35 129 432	35 331 168
	Avsättning till fond för inre underhåll	-260 212	-260 212
	Hyresbortfall lokaler	-218 718	-93 694
	Hyresbortfall garage	-30 800	-9 218
	Hyresbortfall p-platser	-34 378	-42 324
	Summa	34 585 324	34 925 720

Not 3	Drift	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Material i fastighetsskötsel	-161 995	-76 636
	Fastighetsskötsel	-2 647 822	-1 336 727
	Bränsle, uppvärmning	-6 058 436	-6 071 084
	Elavgifter	-1 450 401	-921 125
	Vatten och avlopp	-2 481 406	-2 438 971
	Renhållning, sotning	-881 728	-799 273
	Städning, snöröjning	-695 486	-1 003 042
	Kostnader för transporter	-3 725	0
	Löner och arvoden	-1 060	0
	Sociala avgifter	-94 728	-104 207
	Info., utbildning, resekostn o. fritidsverks.	-35 910	-8 000
	Förbrukningsmateriel	-108 158	0
	Tele, porto	-84 752	0
	Kabel TV	-423 274	-855 674
	Leasing, hyra, lokaltillhör	-1 518	0
	Försäkringar, skador, bevakning	-441 581	-479 142
	Juridiska kostnader, konsultarvoden	-265 393	-405 749
	Felanmälan	-307 940	0
	Övriga administrativa kostnader	-91 190	-362 784
	Förvaltningskontor	-452 221	-1 626 684
	Förvaltningsarvoden	-1 262 409	-375 027
	Medlemsavgifter och medlemskostnader	-192 854	-130 500
	Övriga kostnader	-17 828	0
	Summa	-18 161 815	-16 994 625

Not 4	Underhåll	2003	2002
	Löpande underhåll	-2 218 904	-1 719 008
	Periodisk underhåll	-1 757 757	-8 221 554
	Avsättning till fond för yttre underhåll	-6 000 000	-8 000 000
	Disponerat ur yttre fonden	1 757 757	8 221 554
	Summa	-8 218 904	-9 719 008
	Ingående saldo yttre fond	-20 574 283	-20 795 837
	Årets avsättning	-6 000 000	-8 000 000
	Föregående års resultat	-17 039 834	0
	Årets disposition	1 757 757	8 221 554
	Utgående saldo yttre fond	-41 856 360	-20 574 283
Not 5	Materiella anläggningar	2003	2002
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Ingående anskaffningsvärden	87 783 091	87 783 091
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 783 091	87 783 091
	Ingående avskrivningar	-17 217 375	-15 659 574
	Årets avskrivningar	-1 563 994	-1 557 801
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 781 369	-17 217 375
	Utgående planenligt restvärde	69 001 722	70 565 716
	varav byggnader	57 140 685	58 704 679
	varav mark	11 861 037	11 861 037
	Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	52 024 533	52 024 533
	Ombyggnader, dörrar	1 860 140	0
	Ombyggnader, entrétak	2 056 564	0
	Ombyggnader, parkeringsplatser	12 488 372	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 429 609	52 024 533
	Ingående avskrivningar	-25 015 718	-22 974 052
	Årets avskrivningar	-2 041 666	-2 041 666
	Avskrivningar, dörrar	-74 406	0
	Avskrivningar, entrétak	-82 263	0
	Avskrivningar, parkeringsplatser	-499 535	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 713 588	-25 015 718
	Utgående planenligt restvärde	40 716 021	27 008 815

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	366 434	366 434
Årets anskaffningar	16 890	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 324	366 434

Ingående avskrivningar	-323 181	-313 087
Årets avskrivningar	-13 472	-10 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-336 653	-323 181

Utgående planenligt restvärde	46 671	43 253
-------------------------------	--------	--------

Not 6	Övriga fordringar	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Avgifts- och hyresfordran	56 418	25 411
	Summa	56 418	25 411

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Förutbetald försäkring	104 950	100 678
	Förutbetald ränta	12 493	107 936
	Räntefordran HSB	689	121 534
	El	35 405	29 152
	Kabel-TV	105 949	104 352
	Telia	4 372	0
		263 858	463 652

Not 8	Kortfristiga placeringar	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Riksbyggen	0	12 500 000
	HSB Täby-Roslagen	0	5 000 000
	Nordea räntebärande papper	1 000 000	1 010 000
	Summa	1 000 000	18 510 000

Not 9	Kassa och bank	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Kassa	5 000	5 000
	Postgiro	4 710 807	1 140 629
	HSB Bank	1 060 244	1 741 464
	Skattekontot	92 337	0
	Summa	5 868 388	2 887 093

Cap

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. Avg.	Disp. Fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	10 687 247	17 039 834
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut		0		-17 039 834
Fond för yttre underhåll		0		41 856 360
Årets resultat		0		-1 507 382
Belopp vid årets slut	12 861 000	0	10 687 247	40 348 978

Not 11 Fond för inre underhåll

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingående saldo inre fond	1 845 068	1 759 011
Årets avsättning	260 212	260 212
Uttag under året	-182 163	-174 155
	<u>1 923 117</u>	<u>1 845 068</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Skuld- andel	Löptid	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Nordea	3,93%	-7%	2004-03-18	-6 530 000	-6 890 000
Nordea	3,18%	-7%	rörligt	-6 942 000	-7 442 000
Nordea	3,04%	-10%	rörligt	-4 537 500	-4 867 500
Nordea	3,18%	-12%	rörligt	-4 000 000	-4 400 000
Nordea	4,04%	-14%	2005-01-19	-3 351 394	-3 451 438
Nordea	4,34%	-5%	2004-11-17	-8 546 473	-9 006 473
Nordea	3,18%	-6%	rörligt	-7 231 325	-7 511 325
SBAB	3,70%	-11%	rörligt	-4 358 600	-4 518 600
Se-Banken Bolån	3,25%	-33%	rörligt	-1 408 200	-1 558 200
Summa		100%		-46 905 492	-49 645 536

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas amorteringen för kommande verksamhetsår som kortfristig skuld.

Ch

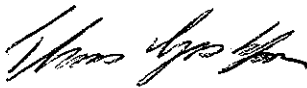
Not 13	Övriga skulder	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Övriga kortfristiga skulder	1 705 975	1 727 104
	Arbetsgivaravgift	63 730	0
	Preliminärskatt personal	68 060	0
	Summa	<u>1 837 765</u>	<u>1 727 104</u>

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Räntekostnader	45 175	139 471
	Förutbet kostnader	1 506 044	1 104 911
	Revision	20 000	40 000
	Summa	<u>1 571 219</u>	<u>1 284 382</u>

Not 15	Ställda panter	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Uttagna pantbrev	100 971 600	100 971 600
	Summa	<u>100 971 600</u>	<u>100 971 600</u>

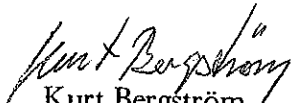
Säkerhet för långfristig skuld till långivare

Täby 2004 -04-14

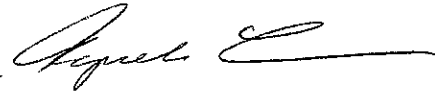

Thomas Gustafsson


Bore Dahlberg


Kerstin Nylander

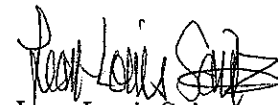

Kurt Bergström

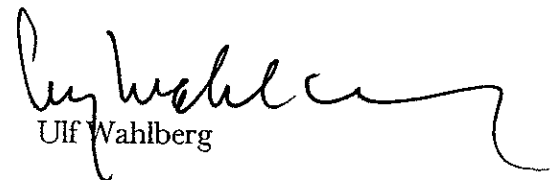

Roald Berthelsen


Agneta Lindegrén

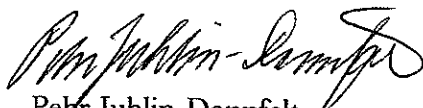
Lili Norberg

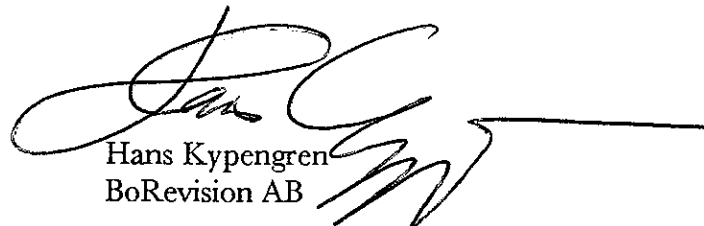



Jean-Louis Sainz


Ulf Wahlberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2004 -04-22


Pehr Juhlin-Dannfelt
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Volten i Täby.

Organisationsnummer 716000-1066.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Volten i Täby för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31. 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.

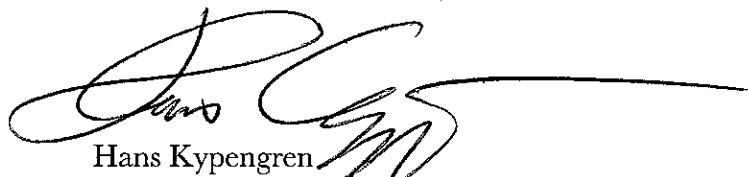
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 2004-04-22


Pehr Juhlin-Dannfelt
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor