

Kallelse till årsstämma i Brf Volten 2005

Medlemmarna i HSBs Bostadsrättsförening Volten i Täby
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdagen den 11 maj 2005 kl 19.00

Plats: Täby Park Hotel

Dagordning

1. Öppnande samt val av ordförande vid stämman
2. Ordförandens val av protokollförare
3. Fastställande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Fråga om arvoden
13. Val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter på 2 år
Mandatperioden går ut vid kommande ordinarie föreningsstämma för ledamöterna
Roald Berthelsen, Agneta Lindegrén, Patrik Delin, Kerstin Nylander (avgick under
verksamhetsåret) och Hans G Karlsson
14. Val av 1 revisor och 1 revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Val av 10 ombud och suppleanter till HSB Stockholms distriktsstämma
17. I stadgeenlig tid inkomna motioner
18. Bredbandsbolaget och IP-telefoni
19. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31.

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 trivselen 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. En landskapsarkitekt hjälper till att få fram en utformning som är både enhetlig och samtidigt lyfter fram gårdarnas respektive särart. Som ett pilotprojekt har gårdarna 3 och 4 valts ut.

Under 2002 byggdes 22 st nya garage. Under hösten 2003 genomfördes en grundläggande om-
daning av parkeringsområdet; samtliga p-platser breddades och försågs med elstolpar. Samtidigt har 84 carportar och 30 garage byggts. Projektet avslutades under 2004 med bl a asfaltering, slutmålning samt i drifttagning av el-stolpar.

Arbetet med att få full kontroll och styrning av varmvatten och värme utifrån undercentraler har resulterat i ett datoriserat övervakningssystem. Detta har gjorts för att minska värme- och varmvattenkostnaderna.

För att få ner värmekostnaderna och få en bättre luftgenomströmning i lägenheterna har ett nytt fläktsystem utprovats i några trapphus samt nya ventiler i fönstren till dessa lägenheter. Utermätning av varmvatten, kallvatten och el har installerats i de lokaler som föreningen hyr ut till småföretagare.

I mars beslutades vid två stämmor om en sammanslagning mellan HSB Täby-Roslagen och HSB Stockholm. Förvaltningsverksamheten i Volten berörs inte direkt utan fortsätter enligt avtal. Däremot har övergången medfört en del nya rutiner vilket skapat många problem och mycket merarbete för den ekonomiska uppföljningen och fakturahanteringen.

Vid en extra stämma i november togs andra och slutgiltiga beslutet att anta nya föreningsstadgar enligt 2003 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar. De nya stadgarna är förenliga med den nya bostadsrättslagen.

Under hösten genomfördes en boendeenkät i syfte att få fram vad medlemmarna tycker om att bo i Volten och vad man upplever som bra och dåligt i bland annat fastighetsförvaltningen, yttre miljö samt kommunikation och information. Rekordmånga svarade, totalt 452 st, vilket motsvarar 54% av de boende i Volten. I stort sett är omdömena positiva.

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

Styrelsen

Styrelsen har från 2004-01-01 t o m 2004-05-13 haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, ordförande
Bore Dahlberg, vice ordförande
Kerstin Nylander, sekreterare
Agneta Lindegrén
Roald Berthelsen
Jean-Louis Sainz
Ulf Wahlberg (HSB representant)

Suppleanter har varit:

Åke Thörnblom
Hans Jansson
Lars Lindström (HSB representant)

Styrelsen har från 2004-05-13 haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, ordförande
Roald Berthelsen, vice ordförande
Kerstin Nylander, sekreterare (t.o.m 2004-12-01)
Patrik Delin
Agneta Lindegrén
Ardeshir Sadeghieh
Åke Thörnblom
Gabriella Toth
Bruno Reinfeldt (HSB representant)

Suppleanter har varit:

Christian Ågren
Hans G Karlsson
Lars Lindström (HSB representant)
Adjungerad sekreterare
Jean-Louis Sainz (fr o m 2004-12-10)

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 Roald Berthelsen, Agneta Lindegrén och Patrik Delin samt för suppleanten Hans G Karlsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har t o m 2004-05-13 tecknats av Thomas Gustafsson, Bore Dahlberg, Kerstin Nylander och Christina Holmström, HSB, två i förening.

Föreningens firma har fr o m 2004-05-13 tecknats av Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Kerstin Nylander (t o m 2004-12-01), Patrik Delin (fr o m 2004-12-01) och Christina Holmström (t o m 2004-11-15) HSB, Gabriella Toth (fr o m 2004-11-15) 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 2004-05-13 varit Thomas Gustafsson, Bore Dahlberg, Åke Thörnblom, Roald Berthelsen och Heimo Auer.

Suppleanter har varit Bertil Jönsson, Kerstin Nylander, Birgitta Eriksson, Margareta Grahn och Björn Gimdalen

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 13 maj 2004.

Styrelsen har under året hållit 14 (föregående år 18) 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 5 arbetsgrupper arbetat inom följande områden: ekonomi ; fastigheter inkl avtal ; information inkl studieorganisatör ; ytermiljö ; miljö/säkerhet/trafik.

Som projektledare i större projekt har följande personer ingått:

Upprustning av gårdar - Agneta Lindegrén
Parkeringsprojektet (garage, el-stolpar, carport, asfalt mm) - Thomas Gustafsson
Certifiering – Gabriella Toth
Boendeenkäten – Kerstin Nylander
Hantering av grovsopor – Hans G Karlsson
Säkerhet – Hans G Karlsson
Returglashantering – Roald Berthelsen
Samarbete Brf i Täby – Thomas Gustafsson

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

Ekonomigruppen

- Under 2004 har arbetet försvårats av övergången från HSB Täby Roslagen till HSB Stockholm. Detta ledde i sin tur till en överdrivet stor insats för ekonomigruppen att korrigera felaktigheter i redovisningen.
- 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.
 - o Hänsyn till amortering och löptid har tagits i varje enskilt fall och strategin har varit att få lån som inte förfaller mellan 1/7 2006 till 30/6 2007 för att minska den påverkan som ett valår kan föra med sig.
 - o Amorteringstakten har varit oförändrad men hänsyn kommer att tas till att behovet av kapital under 2005 kommer att öka på grund av stora investeringar i fläkt- och värmesystem.
 - o En ökning av de fasta lånen i lånekorgen har ökat tack vare det låga ränteläget och det goda ränteläget kommer att utnyttjas under så lång tid som möjligt.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av arbetsgruppens sammankallande i kombination med föreningens ordförande.
- Förhandlingar har pågått med Täby kommun om kravet sedan 2003-04-14 om återbetalning av vatten- och avloppsavgifter under 1999-2000. Kommunen har erkänt kravet. Återbetalning har ännu ej skett.

Gruppen har bestått av Thomas Gustafsson (sammankallande), Bore Dahlberg och Hans Jansson fram till ordinarie stämma 2004, dels av Gabriella Toth (sammankallande), Thomas Gustafsson och Patrik Delin under tiden därefter.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten.

Renovering av stammar är inplanerade från 2012. Yttre underhållsfonden har anpassats till dessa åtgärder.

De besparingar som är planerade i framtiden kommer att täcka de kapitalkostnader som uppkommer i samband med att vi måste ta upp lån för de nyinvesteringar vi gör i utrustning för värme- och fläktsystem.

De fakta vi har idag och de beslut som är fattade med utgångspunkt i nuvarande underhållsplan och de planerade avsättningar till yttre underhållsfonden som görs samt fondernas storlek (dispositionsfond samt fond för yttre underhåll) gör att en avgiftshöjning inom de närmaste 5 åren ej synes nödvändig.

Vi måste dock reservera oss för kostnadsökningar som vi nu inte kan förutse, om medlemmarna ändrar sig i fråga om underhållets planering - till exempel att tidigarelägga vissa åtgärder - eller om något oförutsett inträffar som kan påverka avgiftens storlek inom perioden.

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 under mätning av el i våra uthyrda lokaler har genomförts. Installation har skett under 2004.
- Särskild skyddsbehandling mot klotter har genomförts på fasad-, garage- och carportväggar.
- Fastigheternas socklar har renoverats.
- Genomgång och revision av förvaltningsavtal har utförts i juni 2004 baserat på avtalad kvalitetsplan.
- Provinstallation av förbättrat intag av luft i lägenheterna har genomförts.
- Brf Volten har nu genomfört 5 stamrenoveringar enligt ny metod. Denna är avsevärt billigare än traditionell stamrenovering. Utvärderingen fortsätter.
- Studiebesök har genomförts för att närmare studera under mätning av varmvatten, kallvatten, el och temperatur i bostäder i avsikt att hitta effektiva metoder till besparingar.
- Komplettering av asfaltering och slutbesiktning av parkeringsområdet har skett.

Gruppen har bestått dels av Bore Dahlberg (sammankallande), Hans Jansson och Åke Thörnblom fram till ordinarie stämma 2004 dels därefter av Thomas Gustafsson (sammankallande), Roald Berthelsen och Åke Thörnblom.

Informationsgruppen

- VoltenNytt har under 2004 utkommit med 5 nummer.
- Hemsidan, www.volten.nu, har under året kontinuerligt uppdaterats med förekommande nyheter. Anslagstavlan har flitigt använts av medlemmarna.
- Anslagstavlorna på sophusen och i trappuppgångarna har använts för snabb information mellan VoltenNyts utgivningsdatum.

En boendeenkät genomfördes under hösten 2004. Svarsfrekvensen var den högsta hittills. Totalt kom det in 452 svar, vilket motsvarar 54% av de boende i Volten. Enkäten visade bl. a att yttre miljö, kommunikation och information uppskattades av medlemmarna. Med några undantag var enkätsvaren positiva.

Under året skedde ytterligare en uppdatering av informationskompendiet. Nya medlemmar får kompendiet vid inflyttning.

Vid extrastämman 24 november hölls också ett informationsmöte där styrelsen informerade om den ekonomiska situationen samt en rad aktuella fastighetsfrågor.

Under hösten genomfördes flygfotografering över Voltens bostadsområde. Bilderna används i informationsverksamheten.

På grund av bristande intresse från medlemmarna har styrelsejouren på torsdagar upphört.

Under året har ett nytt avtal träffats med kabel-TV-leverantören. Via COM HEMs utbud får vi nu tillgång till flera kanaler med minoritetsspråk.

Informationsgruppen har fram till årsstämman 2004 bestått av Kerstin Nylander som sammankallande och Jean-Louis Sainz.

Därefter av Kerstin Nylander och Christian Ågren. I början på december avgick Kerstin Nylander och ersattes av Jean-Louis Sainz som adjungerad. Christian Ågren är sammankallande.

Studieorganisatör

I mars 2004 anordnades kursen "Att vara medlem i en bostadsrättsförening". Den riktades till intresserade medlemmar som ville få mer insikt om sina rättigheter och skyldigheter samt inte minst hur en stor bostadsrättsförening förvaltas.

I mars anordnades även en s k chokladprovning där medlemmarna fick möjlighet att lära sig om olika sorter och kvaliteter samt avsmaka några goda bitar. Aktiviteten var mycket uppskattad.

Samtliga dåvarande styrelsemedlemmar gick under våren 2004 en HSB- kurs där man lärde sig hantera styrelsewebben.

Delar av styrelsen har under 2004 även genomgått certifieringskurser.

Under hösten slöts avtal med 3 olika motionsanläggningar i och omkring Täby centrum. Voltens medlemmar erbjuds nu subventionerade priser.

Studieorganisatör har under året varit Jean-Louis Sainz fram till årsstämman i maj 2004. Han efterträddes av Kerstin Nylander fram till augusti då Christian Ågren övertog sysslan.

Miljö-, säkerhet- och trafikgruppen

- Upprätthåller kontakt med kommunen och renhållningsentreprenören i ärenden som gäller sophämtning och källsortering
- Veckovisa ronderingar i sophusen
- Upprättande av checklista för snö- och halkbekämpning med Jungs
- Deltagande i styrgruppen Trygg i Täbys antiklotterkampanj
- Avtal med LarmAssistans om införande av störningsjour samt rondering av källarutrymmen och parkeringsytor.
- Nytt system för hushållssopor med ombyggda sophus och speciella sopkärl.

Gruppen har bestått fram till stämman i maj av Roald Berthelsen (sammankallande), och Åke Thörnblom. Därefter består gruppen av Hans G Karlsson (sammankallande) Patrik Delin och Ardeshir Sadeghieh.

Parkeringsprojektet

Hela parkeringsområdet rustades upp under 2003. Samtliga parkeringsplatser breddades och försågs med el-stolpar. 84 carportar och ytterligare 30 garage (totalt finns numer 159 garage) har byggts. Parkeringsområdet har också försetts med ny belysning. Garageväggar och carportar har skyddats mot klotter.

I projektgruppen har ingått: Thomas Gustafsson (sammankallande), Agneta Lindegrén, och Bore Dahlberg fram till stämman i maj 2004. Därefter har Thomas Gustafsson (sammankallande) och Agneta Lindegrén slutfört projektet och slutbesiktigat det.

Yttermiljögruppen

- Årets arbete har koncentrerats kring upprustning av innergårdarna. Gruppen har arbetat vidare med utformning av gårdarna, och har tillsammans med Naturvårdsbyrån arbetat med att upprätta underlag för upphandling av entreprenör till upprustningen av Gård 3 och 4, som skall genomföras under år 2005.
- Gruppen har haft kontakt med gårdsföreningarna i detta arbete.
- Synpunkter har framförts till kommunen ang förslag till om- och utbyggnad av Täby Centrum. Gruppen håller kontakt med Rodamco (som äger köpcentrumet) för att bevaka ytterligare möjlighet att tillskriva kommunen om de konsekvenser som utbyggnaden innebär för de boende i Volten.

Gruppen har bestått dels av Agneta Lindegrén (sammankallande), Roald Berthelsen och Jean-Louis Sainz fram till stämman 2004 dels av Agneta Lindegrén (sammankallande), Roald Berthelsen, Ardeshir Sadeghieh och Åke Thörnblom 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 upphandlat avtal från 1/1 2003 ombesörjts av HSB Förvaltning AB. Sven Jacobson har svarat för förvaltarssysslorna 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 - 09 (besökstid) och 09 - 10 (telefontid) samt torsdag kväll kl 17 - 18 (telefontid) och 18 - 19 (besökstid) eller annan tid efter särskild överenskommelse. Ovanstående tider gäller från 1 december. Innan dess var besökstid och telefontid sammanslagen till en hel expeditionstid.

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 körförfarande.

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

Fullföljande av parkeringsprojektet.

Renovering av husfasadernas socklar.

Udermätning i lokaler.

Installation av frånluftsfläktar i 5 trapphus och montering av nya tilluftsventiler i dessa lägenheter.

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

Byte av fläktar och tilluftsventiler samt injustering genomförs under 2005.

Gårdsrenoveringarna görs med början på Gård 3 och 4.

Efterföljande års underhåll och investeringar enligt upprättad underhållsplan 2005-2008.

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. XL Clean 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 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 91 (föregående år 55) lägenheter överlåtits.

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften har varit 449 kr/kvm

Arvoden

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

- Styrelsen : 261 500kr
- Revisorer : 23 000 kr
- Valberedning : 40 000 kr

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 386 600 000 kronor (448 821 000 kronor), varav markvärdet utgör 147 400 000 kronor (126 329 000 kronor).

Amortering av lån under 2004 har skett med 2 571 834 kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har givit ett underskott på -2 089 591 kronor.

En statlig inkomstskatt om 2 900 937 kronor för inkomståret 2004 har påförts föreningen.

Styrelsen föreslår att årets underskott – 2 089 591 kronor balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	9 179 865
Årets resultat	<u>-2 089 591</u>
	7 090 274

Styrelsen föreslår följande disposition/fördelning:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-5 762 466
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan(budget)	3 500 000
Dispositionsfond(Balanserat resultat)(saldo efter stämmobeslut)	<u>9 352 740</u>
	7 090 274

Förslaget innebär att fond för yttre underhåll påverkas med skillnaden mellan planerad årlig kostnad för underhåll enligt underhållsplan och faktisk årskostnad i resultaträkningen. I detta fall ett uttag ur fonden med 2 262 466. Resterande belopp, 9 352 740, utgör dispositionsfond (Balanserat resultat).

Skillnaden mellan att redovisa på detta sätt och på det sätt som gjordes 2003 och tidigare innebär att styrelsen själv inte kan disponera ur fonden för yttre underhåll, utan att detta måste ske via ett stämmobeslut. Resultatet för året med den gamla typen av redovisning skulle vara ett positivt resultat för året på 172 872:- i resultaträkningen. Yttre fondens storlek skulle med det gamla sättet att redovisa blivit identisk med dagens.



HSB:s Brf Volten

Resultaträkning		04-01 - 04-12	03-01 - 03-12
Nettoomsättning	Not 1	36 132 819	34 585 324
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-21 740 388	-18 161 815
Planerat underhåll		-5 762 466	-8 218 904
Fastighetsskatt		-2 016 000	-2 380 710
Avskrivningar		-4 565 109	-4 275 336
Summa fastighetskostnader		-34 083 963	-33 036 765
Bruttoresultat		2 048 856	1 548 559
Rörelseresultat		2 048 856	1 548 559
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	132 642	647 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 370 152	-2 026 120
Summa finansiella poster		-1 237 510	-1 378 411
Resultat efter finansiella kostnader		811 346	170 148
Inkomstskatt		-2 900 937	-1 677 530
Årets resultat		-2 089 591	-1 507 382



HSB:s Brf Volten

Balansräkning

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 5	107 481 596	109 717 743
Inventarier	Not 6	33 199	46 671
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	58 405	58 405
Summa materiella anläggningstillgångar		107 573 200	109 822 819

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

107 573 700

109 823 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 258	56 418
Övriga fordringar	Not 9	2 978 857	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	454 974	263 858
Avräkningskonto HSB			
Stockholm		3 398 080	9 114 774
Summa kortfristiga fordringar		6 864 169	9 435 050

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
---------------------------------	--	-----------	-----------

Kassa och bank

Handkassa		5 000	5 000
Postgiro		902 687	4 710 807
Bank		2 515 707	1 152 581
Summa kassa och bank		3 423 394	5 868 388

Summa omsättningstillgångar

12 287 563

16 303 438

Summa tillgångar

119 861 263

126 126 757



HSB:s Brf Volten

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 861 000	12 861 000
Fond för yttre underhåll		41 856 360	41 856 360
Summa Bundet eget kapital		54 717 360	54 717 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		9 179 865	10 687 247
Årets resultat		-2 089 591	-1 507 382
Summa fritt eget kapital		7 090 274	9 179 865
Summa eget kapital		61 807 634	63 897 225
Skulder			
Fond för inre underhåll		1 914 457	1 923 117
Skulder till kreditinstitut	Not 12	44 333 658	46 905 492
Leverantörsskulder		2 236 471	5 905 827
Skatteskulder		3 784 005	1 575 507
Övriga skulder	Not 13	1 708 640	1 837 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	4 076 398	4 081 825
Summa skulder		58 053 629	62 229 533
Summa eget kapital och skulder		119 861 263	126 126 757
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		100 971 600	100 971 600
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		INGA	INGA



HSB:s Brf Volten

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 30-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 0, en minskning/ökning med 4.369.312:- jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Noter	2004-12-31	2003-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	160 000	145 000
Löner och andra ersättningar	88 443	235 621
Sociala kostnader	100 865	132 468
Övrigt	5 360	22 750
Summa	354 668	535 839
Föreningsvalda revisorer	23 000	23 000
Valberedning	40 000	
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	417 668	558 839

Noter		2004-12-31	2003-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	32 944 913	31 999 677
	Hyrer	4 009 636	2 538 733
	Övriga intäkter	-27 375	591 022
	Brutto	36 927 174	35 129 432
	 Avgifts- och hyresbortfall	-533 657	-283 896
	Hyresförluster	-701	0
	Avsatt till inre fond	-259 996	-260 212
	Nettoomsättning	36 132 819	34 585 324
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	478 589	131 698
	Fastighetsskötsel och städ	2 650 039	3 613 461
	Reparationer	4 043 670	0
	El	1 543 166	1 450 401
	Uppvärmning	5 686 848	6 058 436
	Vatten	2 611 432	2 481 406
	Sophämtning	919 448	881 728
	Fastighetsförsäkring	450 106	441 581
	Kabel-TV	431 131	423 274
	Övriga avgifter	150 270	17 828
	Förvaltningsarvoden	1 291 728	1 262 409
	Övrig drift	1 482 356	1 399 593
	Summa drift och löpande underhåll	21 738 783	18 161 815
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	10 130	10 130
	Övriga ränteintäkter	122 512	21 612
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	132 642	31 742
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 317 108	1 317 108

Räntekostnader övriga	53 044	53 044
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 370 152	1 370 152

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	75 922 054	1 685 470	2,22%	-20 466 839	55 455 215
Ombyggnad	70 745 099	2 866 167	4,05%	-30 579 755	40 165 344
	146 667 153	4 551 637		-51 046 594	95 620 559

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	11 861 037				11 861 037
	11 861 037	0		0	11 861 037

Summa byggnader och mark 107 481 596

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	239 200 000	322 492 000
Mark	147 400 000	126 329 000
	386 600 000	448 821 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	383 324	13 472		-350 125	33 199
	383 324	13 472		-350 125	33 199

Noter		2004-12-31				
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott	58 405				
Not 8	Finansiella anläggningstillgångar					
	Andelar i HSB Stockholm	500				
Not 9	Övriga fordringar					
	Skattekonto	2 978 857				
	Summa övriga fordringar	2 978 857				
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Sthlms Brandkontor	113 578				
	Nordea	5 507				
	Stadshypotek	12 716				
	ComHem	106 510				
	Bredbandsbolaget	9 375				
	XL-clean	45 528				
	HSB Stockholm	161 760				
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 974				
Not 11	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans					
	2004-01-01	12 861 000	0	41 856 360	10 687 247	-1 507 382
	Disposition enl. stämmobeslut					
	Årets resultat					
	Utgående balans					
	2004-12-31	12 861 000	0	41 856 360	9 179 865	-2 089 594

Noter

2004-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats		Belopp
Nordea	3,14%	2005-12-21	-6 170 000
Nordea	2,33%	rörlig	-6 542 000
Nordea	3,70%	2007-08-15	-4 207 500
Nordea	2,42%	rörlig	-3 600 000
Nordea	4,04%	2005-01-19	-3 251 350
Nordea	4,07%	2009-09-16	-8 086 473
Nordea	2,42%	rörlig	-6 951 325
Stadshypotek	3,68%	2009-12-30	-1 318 200
Stadshypotek	3,65%	2007-10-30	-4 206 810
Summa skulder till kreditinstitut			-44 333 658

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 2 577 160 per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Preliminärskatt arvoden	48 661
Övriga kortfristiga skulder	1 570 690
Depositioner	89 289
	1 708 640

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	3 006 976
Nordea	100 000
Stadshypotek	31 790
Fortum	891 340
Sociala avgifter	46 292
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 076 398

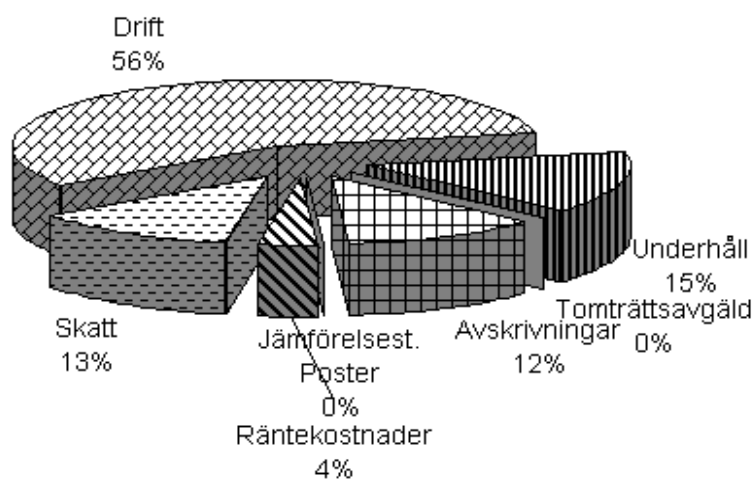


HSB:s Brf Volten

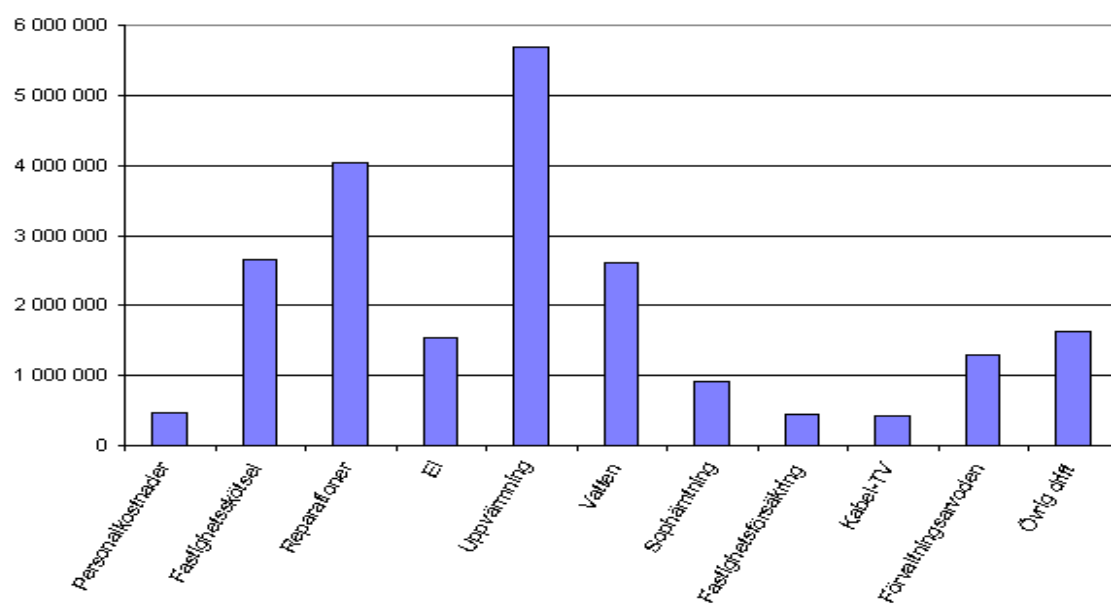
Kostnadsfördelning räkenskapsår

2004-12-31

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Täby 2005-04-06

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31

Thomas Gustafsson
Styrelseledamot
Ordförande

Roald Berthelsen
Styrelseledamot
Vice ordförande

Gabriella Toth
Styrelseledamot

Patrik Delin
Styrelseledamot

Agneta Lindegrén
Styrelseledamot

Ardeshir Sadeghieh
Styrelseledamot

Åke Thörnblom
Styrelseledamot

Bruno Reinfeldt
Styrelseledamot
HSB:s representant