

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31.

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 i mitten av 1990-talet och tvättstugorna har fått ny utrustning i slutet av 1990-talet.

Ytermiljön på våra innergårdar har förbättrats. Under 2000-2002 förnyades bl a lekredskap, planteringar och asfaltering. Under 2005 genomfördes en total upprustning av gårdarna 3 och 4 med bl a bättre belysning, ändrade ytor och gångvägar samt plantering av nya träd och på gård 3 nya cykelställ. Under 2006 har gårdarna 1 och 5 upprustats och under 2007 slutligen gård 2.

Under 2002 byggdes 22 nya garage. Under hösten 2003 genomfördes en grundläggande ombyggnad av parkeringsområdet där samtliga p-platser breddades och försågs med elstolpar. Samtidigt har 84 carportar och ytterligare 30 garage byggts. Projektet avslutades under 2004 med bland annat asfaltering och slutmålning.

Arbetet med att få 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 samt nya ventiler i fönstren installerats. Projektet slutfördes under 2006.

Udermätning av varmvatten, kallvatten och el har installerats i de lokaler som föreningen hyr ut.

Lägenheterna har uttag för anslutning till Bredbandsbolaget och multimediauttag från Tele2 (tidigare Com hem) för digital kabel-TV, internetanslutning och radio. Efter stämmobeslut 2005 har föreningen tecknat ett gruppanslutningsavtal för internet och telefoni. Från oktober 2007 har avtal tecknats med Tele2 om analog och digital kabel-TV.

Vid en extra stämma i november 2005 togs beslut att föreningen skall kvarstå som medlem i HSB.

Styrelsen

Styrelsen har från 2007-01-01 t o m 2007-05-14 haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, styrelseledamot, ordförande
Roald Berthelsen, styrelseledamot, vice ordförande
Margareta Grahn, suppleant, sekreterare

Styrelseledamöter:

Patrik Delin

Agneta Lindegrén

Ardeshir Sadeghieh

Hans Schyldt
Åke Thörnblom
Gabriella Toth
Bruno Reinfeldt (HSBs representant)

Suppleanter:
Christian Ågren
Margareta Grahns
Lars Lindström (HSBs representant)

Fr o m 2007-05-15 t o m 2007-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, styrelseledamot, ordförande
Roald Berthelsen, styrelseledamot, vice ordförande
Margareta Grahns, styrelseledamot, sekreterare

Styrelseledamöter:

Mikael Kaivola (t o m 2007-10-22)

Ardeshir Sadeghieh

Hans Schyldt

Åke Thörnblom

Gabriella Toth

Bruno Reinfeldt (HSBs representant)

Stig Lombard, ej styrelseledamot, adjungerad till Ekonomigruppen fr o m oktober

Suppleanter:
Christian Ågren (har avsagt sig styrelsearbete fr o m 2007-08-01)
Eva Forshällen
Lars Lindström (HSBs representant)

Förvaltaren Sten Grass har deltagit i alla styrelsemöten t o m oktober och förvaltaren Lennart Dahlgren fr o m styrelsemöte i november i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt mottagare av styrelsens beslut för verkställande.

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Thomas Gustafsson, Ardeshir Sadeghieh, Gabriella Toth och Åke Thörnblom samt för suppleanten Christian Ågren.

Firmatecknare

Föreningens firma har fr o m 2007-01-01 t o m 2007-05-14 tecknats av Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Patrik Delin och Gabriella Toth - två i förening och fr o m 2007-05-15 t o m 2007-12-31 av Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Margareta Grahns och Gabriella Toth - två i förening

Revisorer

BoRevision AB. Av stämman vald revisor Stefan Håkansson samt som suppleant Pehr Juhlin-Dannfelt.

HSB Stockholms fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholms årsstämma har från 2007-05-14 varit Heimo Auer, Roald Berthelsen, Bore Dahlberg, Birgitta Eriksson, Björn Gimdalen, Margareta Grahns, Thomas Gustafsson, Bertil Jönsson, Jan Strömquist och Åke Thörnblom.

Valberedning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2007.

Styrelsen har under året hållit 12 (föregående år 12) protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft ett arvodesberättigat budgetmöte under hösten och de olika arbetsgrupperna har haft totalt cirka 40 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 lägenhetsöverlåtelser samt nya medlemmar. Alla större upphandlingar som handläggs av arbetsgrupp, projektgrupp eller av förvaltningen skall föredras och godkännas av styrelsen. Det praktiska arbetet görs till stor del i de olika arbets- och projektgrupperna som på styrelsens uppdrag tar fram underlag och förbereder ärendena inför beslut i styrelsen. Under året har fyra arbetsgrupper arbetat inom följande områden: ekonomi, fastigheter, information (inklusive studieorganisatör) och miljö.

Som projektledare i större projekt har följande personer ingått:

Upphandling och genomförande av byte till ny kabel-TV-leverantör – Hans Schyldt

Upprustning av gårdar - Agneta Lindegrén under våren och Roald Berthelsen under hösten

Certifiering – Åke Thörnblom

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

Ekonomigruppen

Under 2007 har ekonomigruppen främst arbetat med:

- Finansiering av de underhållsposter som utfördes under året.
- Framtagande, sammanställning och analys av budgetunderlag, månadsvis resultatuppföljning samt granskning av årsbokslut.
- Förhandling om lånevillkor med banker och kreditinstitut i samband med omsättning av lån.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av respektive arbetsgrupps sammankallande i kombination med föreningens ordförande.
- Gruppen har bestått av Gabriella Toth (sammankallande), Thomas Gustafsson och Mikael Kaivola (t o m 2007-10-22). Stig Lombard har adjungerats fr o m 2007-10-25.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten.

Renovering av stammar är inplanerade från 2012. Stammarna har spolats och filmats under 2006-2007. Efter filmning beslutade styrelsen att på prov renovera ca 8 stammar med en ny metod ("strumpmetoden"). Resultatet av detta föreligger under våren 2008. Om metoden visar

sig vara bra och rapporten visar sig vara tillräcklig, planeras stämman 2008 att få ta ställning till om stammarna skall bytas eller renoveras. Troligen kommer stambyte/renovering att genomföras tidigare än 2012.

De fakta vi har idag och de beslut som är fattade, med utgångspunkt i nuvarande underhållsplan, och planerade avsättningar till yttre underhållsfonden som görs, samt fondernas storlek (dispositionsfond samt fond för yttre underhåll) gör att avgiftshöjning kan bli nödvändig under 2009 och under de kommande åren.

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

- Under 2006-2007 har stamspolning och filmning genomförts på samtliga gårdar.
- Provrenovering av stammar med ny skonsam metod (strumpmetoden) har påbörjats under 2007. Denna kommer att utvärderas och ställas mot alternativet ett komplett stambyte. För- och nackdelar med båda alternativen kommer att vägas in och redovisas för medlemmarna.
- Utredning om uppgradering av elnätet till modern standard, 3-fas, har genomförts.
- Dränering och isolering av källargrunder för att komma till rätta med fuktproblem har genomförts under 2007, med utsidan av gård 4 (mot gård 5). Resterande gårdar kommer att åtgärdas under de kommande åren.
- Arbetet med att upphandla nytt låssystem har påbörjats.

Gårdsrenoveringsgruppen

Under året har gårdsrenovering utförts på Gård 2. En plan för fortsatt markskötsel har också tagits fram.

De som arbetat med projektet är Roald Berthelsen, Åke Thörnblom och Agneta Lindegren (projektledare), som adjungerad till projektets slutförande under hösten 2007.

Informationsgruppen

- VoltenNytt har under 2007 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan, www.volten.nu, har uppdaterats kontinuerligt.
- Den interna TV-kanalen har uppdaterats ca. en gång per månad.
- För snabb information till medlemmarna mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlor på sophusen och i entréportarna liksom den interna TV-kanalen använts.

Gruppen har under 2007 bestått av Margareta Grahn (sammankallande), Ardeshir Sadeghieh, Hans Schyldt, Christian Ågren och Eva Forshällen (fr o m årsstämman). Arbetet har fördelats så att M Grahn, C Ågren och Eva Forshällen ansvarat för VoltenNytt, A Sadeghieh för hemsidan och H Schyldt för TV-kanalen och bredbandsinstallationer.

Fr o m den 1 oktober 2007 har föreningen träffat avtal med Tele2 om kabel-TV, som distribuerar både analoga och digitala kanaler till hushållen. Samtliga medlemmar har fått en digitalbox för att kunna se digitala kanaler. Medlemmarna har också fått välja fem digitala kanaler efter eget intresse utan kostnad. Distributionskostnaden och digitalboxarna betalas av föreningen.

Studieorganisatör

Nya styrelseledamöter har erbjudits att gå HSBs introduktionskurs för nya ledamöter. Eva Forshällen har deltagit.

Studieorganisatör har varit Christian Ågren och från årsstämman Margareta Grahn.

Miljögruppen

- Under 2007 har projektet Gårdsrenovering avslutats med diverse besiktnings mm. Ett nytt projekt har startats för att ta tillvara de synpunkter som kommit in, minska de skillnader som finns mellan gårdarna samt behandla några av de punkter som ansetts ligga utanför tidigare projekt.
- Dessutom har vi startat en översyn av vad vi kan göra åt problemen med barnvagnsparkering (brandregler, stölder m.m.) i föreningen.
- Upprätthålla kontakt med kommunen och renhållningsentreprenören i ärenden som gäller sophämtning och källsortering.
- Genomför veckovisa ronderingar i sophusen.
- Hantera Larm-Assistans avtal om störningsjour samt rondering av källarutrymmen och parkeringsytor.
- Håller kontakt med kommunen och Rodamco i frågan om utbyggnaden av Täby Centrum.

Gruppen har bestått av Hans Schyldt (sammankallande), Ardeshir Sadeghieh, Roald Berthelsen och Åke Thörnblom (till augusti 2007) därefter Eva Forshällen.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav tre har redovisat verksamhet under det gångna året. Gård 2 är vilande och gård 5 har startat verksamhet fr o m oktober. Samtliga föreningar disponerar en egen gårdslokal som man själv ansvarar för vad gäller möblering, inredning samt skötsel.

Ett aktivitetsbidrag på 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. Ardeshir Sadeghieh har varit styrelsens ansvarige kontaktperson för gårdsföreningarna.

Förvaltning

Förvaltningen av våra fastigheter har sedan 2003 ombesörjts av HSB Förvaltning. Nytt två-årsavtal gällande åren 2007 och 2008 tecknades under hösten 2006. Från januari till och med oktober har Sten Grass varit förvaltare och i november 2007 tillträdde Lennart Dahlgren. Förvaltaren sköter den löpande driften. Han företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, lokalhyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktnings/tillsyner av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenad-arbeten. Han fungerar även som vicevärd för våra lokalhyresgäster.

Förvaltningskontoret flyttade i februari 2007 till Biblioteksgången 6.

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 körförande.

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

Under perioden 2008 – 2012 är följande större åtgärder inlagda i underhållsplanen:
Komplettering av gårdar efter renoveringarna (bl a bänkar och bord, papperskorgar m.m.)
Ny belysning i trapphusen
Digitalt låssystem
Nytt ytskikt yttertak
Postboxar
Balkongrenovering
Nya balkongtak
Stambyte/-renovering
Dränering och isolering av husgrunder
Alternativt värmesystem

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Förvaltning AB i enlighet med kontrakt. Kontraktet löper t o m 2008.

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Frödins Fönsterputs- & Städ AB har ansvarat för städningen i trapphus och källargångar.

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

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året 81 (föregående år 75) lägenheter överlåtits.

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften har varit 462 kr/kvm

Arvoden

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

- Styrelsen:	
Arvode förtroendevalda	290 500
Löner och ersättningar	25 000
Sociala kostnader	97 692
Övrigt (utbildning)	719
Summa styrelsen	413 911

- Revisorer:	25 000
- Valberedning:	45 000
Summa arvoden löner m.m.	483 911

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter har efter tre års frysning höjts till **574 800 000 kronor** (386 600 000 kronor), varav markvärdet utgör **201 800 000 kronor** (147 400 000 kronor).

Byggnadsvärdet är 373 000 000 kronor (varav byggnader 340 000 000 kronor och lokaler 33 000 000 kronor).

Markvärdet är 201 800 000 kronor (varav bostäder 195 000 000 kronor och lokaler 6 800 000 kronor).

Amortering av lån under 2007 har skett med 2 516 524 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har givit ett **överskott på 5 747 865 kronor**.

Styrelsen föreslår att årets **överskott på 5 747 865 kronor** balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	14 741 433
Årets resultat	<u>5 747 865</u>
	20 489 298

Styrelsen föreslår följande disposition/fördelning:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	3 500 000
Dispositionsfond (Balanserat resultat)(saldo efter stämmobeslut)	<u>16 989 298</u>
	20 489 298

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 0 kr, vilket ger ett saldo för Fonden för yttre underhåll på 28 039 340. Dispositionsfond (Balanserat resultat) får ett saldo på 16 989 298 kr.



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	38 578 369	38 630 114
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-21 336 240	-21 236 271
Planerat underhåll		-3 385 504	-6 722 325
Fastighetsskatt		-1 878 000	-2 016 000
Avskrivningar		-4 738 755	-4 849 704
Summa fastighetskostnader		<u>-31 338 499</u>	<u>-34 824 300</u>
Bruttoresultat		7 239 870	3 805 813
Rörelseresultat		7 239 870	3 805 813
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	53 876	10 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 534 267	-1 560 974
Summa finansiella poster		<u>-1 480 391</u>	<u>-1 550 782</u>
Resultat efter finansiella kostnader		5 759 479	2 255 031
Inkomstskatt		-11 614	-2 816 909
Årets resultat		5 747 865	-561 878

**Balansräkning****2007-12-31****2006-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	98 089 796	102 818 617
Inventarier	Not 6	7 356	17 290
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	403 223	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>98 500 375</u>	<u>102 835 907</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar**98 500 875 102 836 407****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		145 412	60 572
Övriga fordringar	Not 9	598 951	1 598 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 250 816	1 447 785
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 275 955	7 461
Summa kortfristiga fordringar		<u>5 271 134</u>	<u>3 114 038</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 700 000	0
---------------------------------	--------	-----------	---

Kassa och bank

Handkassa		5 000	5 000
Bank		72 295	21 443
Summa kassa och bank		<u>77 295</u>	<u>26 443</u>

Summa omsättningstillgångar**9 048 429 3 140 481****Summa tillgångar****107 549 304 105 976 888**

**Balansräkning**

2007-12-31

2006-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	12 861 000	12 861 000
Fond för yttre underhåll	28 045 840	31 768 165
Summa Bundet eget kapital	40 906 840	44 629 165

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 741 433	11 580 986
Årets resultat	5 747 865	-561 878
Summa fritt eget kapital	20 489 298	11 019 108

Summa eget kapital**61 396 138 55 648 273****Skulder**

Fond för inre underhåll	1 554 613	1 762 442
Checkräkningskredit	0	2 485 329
Skulder till kreditinstitut	Not 13	36 915 876
Leverantörsskulder	4 046 564	1 261 706
Skatteskulder	380 791	0
Övriga skulder	Not 14	127 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 128 145
Summa skulder	46 153 166	50 328 615

Summa eget kapital och skulder**107 549 304 105 976 888****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	55 967 600	55 967 600
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	100 971 600	100 971 600
Ansvarsförbindelser	INGA	INGA



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 759 479	2 255 031
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 738 755	4 849 704
Inkomstskatt	-11 614	-2 816 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 486 620	4 287 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 588 602	1 841 556
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 658 924	-6 182 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 239 094	-53 131
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-403 223	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-403 223	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-2 516 524	-2 516 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 516 524	-2 516 524
Årets kassaflöde	3 319 347	-2 569 655
Likvida medel vid årets början	33 904	118 230
Likvida medel vid årets slut	3 353 251	33 904

69



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

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



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	290 500	299 500
Löner och andra ersättningar	25 000	24 790
Sociala kostnader	97 692	104 053
Övrigt	719	6 385
Summa	413 911	434 728

Revisorer

Föreningsvald	25 000	25 000
Valberedning	45 000	35 000

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	483 911	494 728
--	---------	---------



Noter		2007-12-31	2006-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	32 960 418	32 963 581
	Hyrer	3 957 165	3 961 066
	Övriga intäkter	2 120 141	2 107 573
	Brutto	<u>39 037 724</u>	<u>39 032 220</u>
	 Avgifts- och hyresbortfall	 -422 072	 -401 368
	Hyresförluster	-37 283	-738
	Nettoomsättning	<u>38 578 369</u>	<u>38 630 114</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	483 911	494 728
	Fastighetsskötsel och städ	2 328 746	3 558 864
	Reparationer	2 901 771	1 568 834
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	1 481 681	1 692 046
	Uppvärmning	5 673 653	5 817 192
	Vatten	2 897 770	2 008 967
	Sophämtning	573 680	878 906
	Fastighetsförsäkring	447 389	432 863
	Kabel-TV	326 253	436 402
	Övriga avgifter	1 812 558	1 778 623
	Förvaltningsarvoden	1 602 682	1 345 248
	Övrig drift	806 146	1 223 598
	Summa drift	<u>21 336 240</u>	<u>21 236 271</u>
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	24 859	4 440
	Övriga ränteintäkter	29 017	5 752
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>53 876</u>	<u>10 192</u>
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 466 376	1 381 371
	Räntekostnader övriga	67 891	179 603
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>1 534 267</u>	<u>1 560 974</u>


Noter
2007-12-31
2006-12-31
Not 5 Byggnader och Mark
Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	75 922 054	2 125 818	2,80%	-26 291 944	49 630 110
Ombyggnad	75 692 193	2 603 003	3,44%	-39 093 544	36 598 649
	151 614 247	4 728 821		-65 385 488	86 228 759

	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

Taxeringsvärde

	Fastighetsskatt			2007-12-31	2006-12-31
Bostad x 0,4 %	370 000 000	1 480 000	Byggnad	373 000 000	239 200 000
Lokal x 1,0 %	39 800 000	398 000	Mark	201 800 000	147 400 000
				574 800 000	386 600 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	383 324	6 255	1,63%	-383 324	0
Projektor	13 400	2 680	20,00%	-8 040	5 360
Dokumentförst.	4 995	999	20,00%	-2 997	1 996
	401 719	9 934		-394 361	7 356

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Elhantering	403 223
-------------	---------

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
-------------------------	-----



Noter

2007-12-31

Not 9	Övriga fordringar	
	Skattekontot	598 951
	Summa övriga fordringar	<u>598 951</u>

Not 10	Förutbetalda kostnader	
	Brandkontoret	112 767
	Bredbandsbolaget	385 852
	HSB Stockholm	738 307
	Uppl ränteintäkt Nordea	13 890
		<u>1 250 816</u>

Not 11	Kortfristiga placeringar	
	Specialinlåning 3-mån Nordea	1 200 000
	Specialinlåning 6-mån Nordea	2 500 000
	Summa kortfristiga placeringar	<u>3 700 000</u>

Not 12	Eget kapital				
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat
	Ingående balans				
	2007-01-01	12 861 000	0	31 768 165	11 580 986
				3 000 000	
	Disposition enl. stämmobeslut			-6 722 325	3 160 447
	Årets resultat				5 747 865
	Utgående balans				
	2007-12-31	12 861 000	0	28 045 840	14 741 433
					5 747 865

104

**Noter****2007-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	3,67%	2009-11-18	2 951 218
Nordea	3,79%	2013-09-18	2 400 000
Nordea	4,07%	2009-09-16	6 706 473
Nordea	3,79%	2013-09-18	5 442 000
Nordea	4,25%	Rörligt	6 111 325
Nordea	4,25%	Rörligt	5 090 000
Nordea	4,25%	Rörligt	3 217 500
Stadshypotek	3,68%	2009-12-30	1 140 240
Stadshypotek	4,82%	2010-10-30	3 857 120
Summa skulder till kreditinstitut			36 915 876

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 2 500 000 per år de kommande fem åren.

Not 14 Övriga skulder

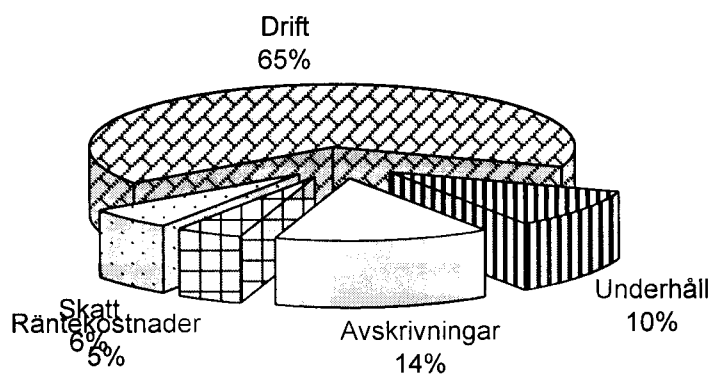
Preliminärskatt arvoden	51 852
Depositioner	65 720
Fölet, Gård 2	9 581
Kalven, Gård 5	24
	127 177

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

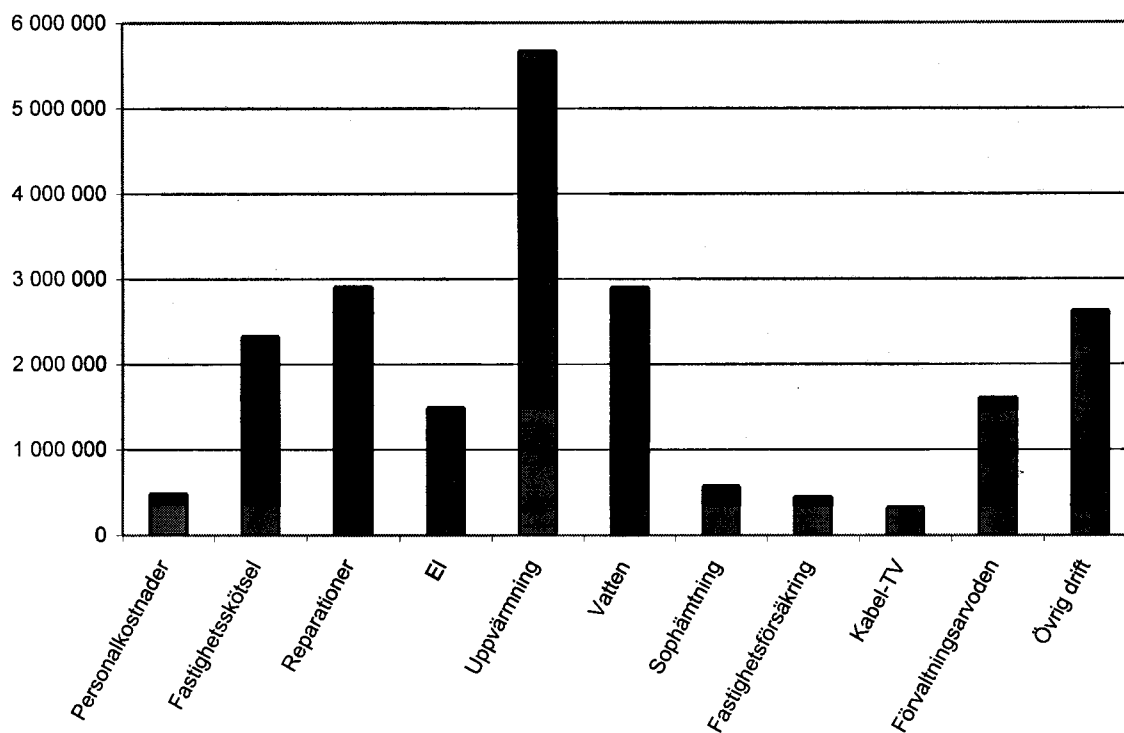
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 968 821
Sociala avgifter	37 898
Uppl räntor fastighetslån	121 426
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 128 145



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader

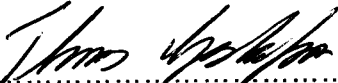


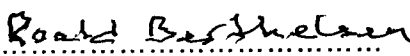
Q1

Täby 2008-03-31

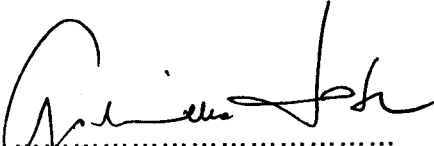
Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Volten i Täby

Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31


Thomas Gustafsson
Styrelseledamot
Ordförande


Roald Berthelsen
Styrelseledamot
vice Ordförande

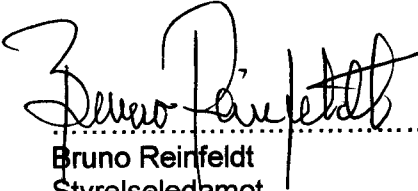

Margareta Grahn
Styrelseledamot
Sekreterare


Gabriella Toth
Styrelseledamot
*) enl. bil reservation


Ardeshir Sadeghieh
Styrelseledamot


Hans Schyldt
Styrelseledamot


Åke Thörnblom
Styrelseledamot


Bruno Reinfeldt
Styrelseledamot
HSBs representant

~~Vår revisionsberättelse beträffande denna~~
~~årredovisning har angivits den 28/2/2008~~


STEFAN HÅKANSSON


Hans Kypengren
BOREVISION AB

Reservation mot skrivelse under rubriken "Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten" i förvaltningsberättelsen för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

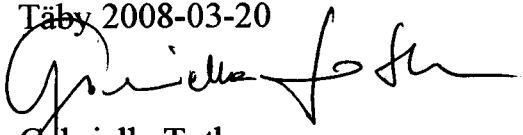
Jag reserverar mig mot att stämman i maj 2008 skall fatta beslut i frågan om vilken metod som skall väljas beträffande framtida stamreovering.

Skälet till att jag reserverar mig klarläggs nedan:

Den rapport som i dagsläget åberopas som beslutsunderlag kan inte ligga till grund för ett beslut i frågan om vilken reoveringsmetod som skall användas för stamreoveringen. Rapporten kan inte betraktas som en utvärdering av metoden för stamreovering utan utgör endast en projektrapport från "Projekt relining" där slutsatsen bl.a är att man bör ta hänsyn till "Genomförandemetod. Strumpmetoden kontra prolinemetoden i relation till konventionellt stambyte med avseende på störningar, tidsfaktor samt ekonomifaktor". Denna utvärdering är inte utförd, således finns det i dagsläget inget beslutsunderlag i frågan.

Jag anser att styrelsen skall införskaffa nödvändigt beslutsunderlag avseende både teknik och ekonomi för att stämman skall kunna fatta ett väl underbyggt beslut i denna fråga. Det material som finns idag utgör inget beslutsunderlag. Min bedömning är att ett komplett underlag kan tas fram tidigast till hösten 2008 om arbetet med det startas nu. Projektets storlek kräver dessutom att det görs noggranna ekonomiska kalkyler, varvid utvärderingen skall belysa för och nackdelarna av samtliga metoder på ett objektvt sätt. Ett så stort projekt som kan komma att kosta föreningen mellan 40 - 200 miljoner kronor kräver mycket mer än en slutrapport från en provreparation av 8 st avloppsstammar. Vidare är det ett faktum att beslutet i frågan kommer att påverka föreningens ekonomi 30-40 år framåt.

Täby 2008-03-20


Gabriella Toth

Ekonomigruppen (sammankallande)

65

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby

Org.nr 716 000 - 1066

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera 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.

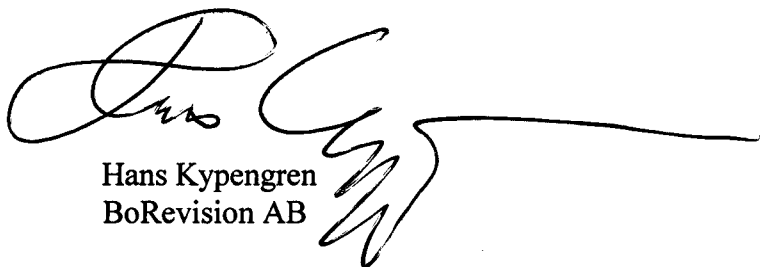
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Täby den 28/3 2008



Stefan Håkansson
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB