

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Brf Volten

Brf Volten är sedan våren 2009 en Certifierad förening, vilket innebär att planering och ekonomi är ytterst noggrant genomgångna.

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. Gårdarna har en gårdsförening som arbetar för att öka trivseln och sammanhållningen på gården och att ta till vara gårdens intressen.

Fastigheterna byggdes 1967-1968 och har 830 lägenheter.

- 1995-1999 Nya maskiner i tvättstugorna
- 1998-2000 Fasadrenovering med tilläggsisolering 5 cm genomfördes
- 2003-2004 30 nya garage och 84 carportar byggdes och alla P-platser breddades och försågs med telefonstyrda elstolpar. Hela P-området asfalterades om och nya markeringar målades.
- 2003 Samtliga entréportar byttes och nya tak monterades ovanför
- 2005-2007 Ytermiljön på våra innergårdar rustades upp
- 2005 Styrning av varmvatten och värme utifrån undercentraler
- 2005-2006 Nytt fläktsystem och nya tilluftsventiler
- 2005-2006 Byte av radiatortermostater och injustering av dessa
- 2007 Dränering vid huskroppen av långa gård 4 mot stickgatan till gård 5
- 2009 Nytt låssystem med porttelefoner i samtliga portar och källaringångar.
- 2009 Nytt bokningssystem för tvättstugorna
- 2009 Nya balkongtak över portaler och källarnedgångar
- 2009 Ny dränering på övre huset på gård 3 Mv 183-189
- 2009 Certifiering godkänd av revisorerna
- 2009 Energideklaration genomförd
- 2010 Dränering vid huskroppen av långa gård 3 mot stickgatan till gård 4 mellan Mv 181-161 och påbörjad dränering på innergården gård 2 mellan Mv 107-113
- 2010 Förbättrad belysning mellan garagen på gård 5

Energideklarationen visar att Brf Volten är avsevärt bättre än hyresfastigheter av samma årsklass. Vi är till och med jämförbara med nybyggda fastigheter. Energideklarationen finns uppsatt i respektive port.

Lägenheterna har uttag för anslutning till Bredbandsbolaget och multimediantag för digital kabel-TV, internetanslutning och radio. Nytt gruppanslutningsavtal för internet och telefoni har tecknats med Bredbandsbolaget från 1 januari 2010. Från oktober 2010 har nytt treårsavtal tecknats med Com Hem för analog och digital kabel-TV.

Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har från 2010-01-01 t o m 2010-05-19 haft följande sammansättning:

Bore Dahlberg, styrelseledamot, ordförande
Roald Berthelsen, styrelseledamot, vice ordförande
Margareta Grahn, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Lennart Andrén
Eva Forshällen
Marie Pålsson
Jan Strömqvist
Åke Thörnblom
Stefan Younes (HSBs representant)

Suppleanter:

Björn Gimdalen
Ardeshir Sadeghieh
Lars Lindström (HSBs representant)

Fr o m 2010-05-20 t o m 2010-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, styrelseledamot, ordförande
Roald Berthelsen, styrelseledamot, vice ordförande
Margareta Grahn, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Lennart Andrén
Ardeshir Sadeghieh
Jan Strömqvist
Johan Söderberg
Åke Thörnblom
Stefan Younes (HSBs representant)

Suppleanter:

Björn Gimdalen
Nicole Tagesson Beasley
Lars Lindström (HSBs representant)

Förvaltaren Lennart Dahlgren har i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltagit i ordinarie styrelsemöten under 2010 samt varit mottagare av styrelsens beslut för verkställande.

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lennart Andrén, Roald Berthelsen, Margareta Grahn, Johan Söderberg samt suppleanten Björn Gimdalen.

Firmatecknare

Föreningens firma har under räkenskapsåret tecknats av Bore Dahlberg, Roald Berthelsen, Margareta Grahn och Åke Thörnblom - två i förening t o m 2010-05-19 och fr o m 2010-05-20 har Bore Dahlberg ersatts av Thomas Gustafsson.

Revisorer

BoRevision AB. Av stämman vald revisor Jan-Åke Wide och Patrik Delin som suppleant.

HSB Stockholms fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholms årsstämma har från 2010-05-20 varit Lennart Andrén, Margareta Andersson, Heimo Auer, Roald Berthelsen, Margareta Grahm, Birgitta Görlinge, Susanne Krendel, Ardeshir Sadeghieh, Jan Strömqvist och Åke Thörnblom.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Andersson, Philip Batic, Birgitta Görlinge, Kenneth Neonberger och Charlotte Rosén med Birgitta Görlinge som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2010. Styrelsen har under året hållit 12 (föregående år 12) protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft en arvodesberättigad temakväll och ett budgetmöte under hösten och de olika arbetsgrupperna har haft ett flertal ej arvodesberättigade sammanträden.

Styrelsens arbete

Styrelsearbetet är mycket betydelsefullt och omfattande. I styrelsen tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra fastigheter, boendemiljö etc. Vidare ska styrelsen godkänna alla lägenhetsöverlåtelse samt nya medlemmar. Alla större upphandlingar som handläggs av arbetsgrupp, projektgrupp eller av förvaltningen ska föredras och godkännas av styrelsen. Det praktiska arbetet görs till stor del i olika arbets- och projektgrupper som på styrelsens uppdrag tar fram underlag och förbereder ärenden inför beslut i styrelsen.

Som huvudansvariga i större projekt har följande personer ingått:

Nytt avtal med Com Hem – Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Margareta Grahm
Undersökning och åtgärder av fuktskador – Jan Strömqvist, Åke Thörnblom, Thomas Gustafsson

Nedan ges en kort sammanfattning av arbetet inom de olika ansvarsområdena under det gångna verksamhetsåret.

Ekonomiansvariga

Under 2010 har ekonomigruppen främst arbetat med:

- Framtagande, sammanställning och analys av budgetunderlag, månadsvis resultatuppföljning från HSB webb och granskning av årsbokslut samt underlag till styrelsens budgetmöte
- Förhandling om lånevillkor med banker och kreditinstitut i samband med omsättning av lån och förtida amortering. Ett lån löst och avslutat i Stadshypotek. Medel flyttade från transaktionskonto hos HSB till sparkonto i Nordea.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av respektive ansvarig i arbetsgrupp i kombination med föreningens ordförande, vice ordförande och sekreterare.
- Fram till årsstämman 2010-05-19 har Bore Dahlberg och Lennart Andrén haft ansvar för gruppen och efter årsstämman Thomas Gustafsson och Lennart Andrén.
- Från och med 2010-05-20 har godkännande av betalningar gjorts av Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Lennart Andrén, Margareta Grahm, Jan Strömqvist och Åke Thörnblom. Från 2010-09-22 har även Ardeshir Sadeghieh rätt att granska och godkänna fakturor.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster

Nya avtal

Avtalet om vår förvaltning (ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel) med HSB Stockholm sades upp för omförhandling under året. Ny offert begärdes och nytt avtal (3-årigt) tecknades med HSB Stockholm från 2011-01-01.

Kabel-TV-avtalet med Tele2 sades upp till 2010-09-30. Upphandling av nytt avtal genomfördes under sommaren och beslut togs av styrelsen att teckna avtal med Com Hem från 2010-10-01. Avtalet är 3-årigt.

HSB Förvaltning har fortsatt översynen av avtalen för våra lokaler och förråd. Cirka 10 avtal har sagts upp. De flesta har accepterat de nya avtalen. Några lokaler har fått nya hyresgäster.

Styrelsen har antagit en policy att våra f d soprum enbart ska hyras ut till Voltens medlemmar. Några av de externa hyresavtalen är 3-åriga. 2013 kommer enbart intern uthyrning av soprummen att vara genomförd.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten.

Förprojektering inför stamarbeten startar andra halvåret 2011. 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 förelåg under våren 2008. Stämman den 14 maj 2008 beslutade att stammarna skall renoveras dvs inte bytas. Se verksamhetsplanen.

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 inte blir nödvändig under 2011 och 2012. Avgiftshöjning sker preliminärt 2013-2015 om nuvarande ekonomiska planering håller. Se verksamhetsplanen.

Fastighetsansvariga

- Byte av diverse böjar och S-böjar på VVC-ledning (varmvattencirkulation) i källargångar och installation av nya avstängningar för att minimera eventuell störningar för de boende vid driftsavbrott.
- Dränering av grunden på gård 3 mot gård 4 har slutförts. På insidan av gård 2, Mv 107-113, påbörjades kompletterande dräneringsgrävning i slutet av 2010.
- Kompletteringsbelysning har monterats på nedre delen av garagelängan på gård 5 för att se om inbrott/skadegörelse minskar där.
- Besiktning av en del apparatur i samband med byte av kabel-TV-leverantör visade att starkare/säkrare dörrar behövs till dessa utrymmen och till våra undercentraler. Upphandling gjord i slutet av 2010 och installation påbörjas under våren 2011.
- Ommålning av golven i hushållssoprummen på samtliga gårdar för att uppnå bättre möjlighet till renhållning. Detta medförde hala golv vintertid utanför den grova T-formade ytan. Varningsmarkeringar ska klistras på golven.
- Vid skyddsronnd med förvaltningen framkom att fallskydd behövs på våra tak för att kunna gå upp på taken. Förvaltningen upphandlar detta arbete under 2011.
- Målning av källargolv, efter slipning och spackling, i ljusare grå färg med flingor har påbörjats på gård 3. Under hösten/vintern 2011 fortsätter arbetet på gård 5.
- En referensgrupp med 2 medlemmar från varje gård och en extern IT-kunnig f d styrelsemedlem har bildats för att diskutera och komma med förslag gällande bl a bokning via internet och regler för tvättstugor.

Ansvariga under året har varit Åke Thörnblom och Jan Strömqvist.

El- och värmeleveransansvariga

- Noggrann uppföljning har skett av Voltens förbrukning och kostnader för fjärrvärme (AB Fortum Värme), eldistribution (Fortum Markets AB), elhandel (Göteborgs Energi Din EL AB) och vatten (Roslags Vatten AB).
- Året har varit 12 % kallare än normalåret, vilket har medfört högre värmekostnader.
- Kartläggning av mätaranläggningar för eldistribution fortsätter.

Ansvariga från årsstämman 2010 har varit Lennart Andrén och Johan Söderberg.

Informationsansvariga

- VoltenNytt har under 2010 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan, www.volten.se uppdateras regelbundet.
- För snabb information till medlemmarna mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlorna på sophusen och i entréportarna använts.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2010 varit Margareta Grahn, Lennart Andrén, Ardeshir Sadeghieh och Nicole Tagesson Beasley. Arbetet har fördelats så att M Grahn och N Tagesson Beasley ansvarat för VoltenNytt, A Sadeghieh och Lennart Andrén för hemsidan.

Studieorganisatör

Lennart Andrén och Margareta Grahn har deltagit i kurs HSB Webb och Johan Söderberg i HSBs introduktionskurs för nya ledamöter, vilket är ett krav för en certifierad förening. Vår revisor Jan-Åke Wide har gått kursen Revisor-Fördjupningskurs.

Studieorganisatör har varit Björn Gimdalen.

Miljöansvariga

Gruppen har haft 6 möten under 2010

Följande frågor har behandlats:

- Rensning och rengöring av barnvagns- och cykelrum har slutförts under hösten 2010. Uppsamling av omärkta cyklar i cykelrummen för destruktions har skett. Trapphusen och källargångarna har kontinuerligt rensats från saker som inte hör hemma där.
- Översyn av städning av källare, trapphus och tvättstugor har gjorts. Åtgärder för uppfräschning av källargångar har påbörjats.
- Tillsammans med nya entreprenören från och med 1 januari 2010, Eko Miljö & Mark AB, har nödvändiga åtgärder gällande vår yttre miljö protokollförts och genomförts under året.
- Löpande kontroller sker av sop- och grovsophus samt ytermiljö.
- Klottersanering sker regelbundet.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2010 varit Roald Berthelsen, Björn Gimdalen och Ardeshir Sadeghieh.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav fyra har redovisat verksamhet under det gångna året. Gård 2 är vilande men några medlemmar på gården planerar att bilda ny gårdsförening. Samtliga föreningar disponerar en egen gårdslokal som man själv ansvarar för vad gäller möblering, inredning samt skötsel.

Ett aktivitetsbidrag på 14 000 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. Kontaktperson i styrelsen för gårdsföreningarna är Ardeshir Sadeghieh. Arbetet med planering av förändringar enligt gårdsföreningarnas egna prioriteringar sker löpande med styrelsens arbetsgrupp inom de ekonomiska ramar som styrelsen fastställt i budgeten.

Styrelsen har utsett följande styrelseledamöter som kontaktpersoner för medlemmarna per gård:
Gård 1 – Roald Berthelsen, Gård 2 – Margareta Grahn, Gård 3 – Johan Söderberg,
Gård 4 – Nicole Tagesson Beasley och Gård 5 – Ardeshir Sadeghieh

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Fastighetsskötsel, teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Stockholm enligt avtal.

Lennart Dahlgren, förvaltare, sköter den löpande driften. Han företräder föreningen i direkt-kontakter med enskilda medlemmar, lokalhyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktningar/tillsyner av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten. Han fungerar även som vicevärd för våra lokalhyresgäster. Förvaltaren har det totala förvaltningsansvaret gentemot styrelsen och brf Volten.

Förvaltningskontoret finns på Biblioteksgången 6.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 830 lägenheter, varav 1 st 6 rum, 60 st 5 rum, 294 st 4 rum, 407 st 3 rum, 38 st 2 rum och 30 st 1 rum.

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 ansvariga i styrelsen. Fastigheterna är i bra skick.

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

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

Under perioden 2011 – 2015 är följande större åtgärder inlagda i underhållsplanen:

Nya balkongtak

Stamreovering (fördjupad utredning och förprojektering under 2011)

Fortsatt dränering och isolering av vissa husgrunder

Målning av flagade fönsterbleck och karmar, ca 850 st utifrån (jämförelse görs under 2011 med kostnad för fönsterbyte)

Fortsatt målning av gemensamma utrymmen, källargångar

3-fas el (fördjupad utredning under 2011)

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Frödins Fönsterputs, Städ & Golvslipning AB har ansvarat för städningen i trapphus och källargångar. Från och med juni 2010 har företaget bytt namn till Frödins Städ AB.

Avtalet om trappstädning med Frödins Städ AB har sagts upp till 2011-04-01. Anbudsförfrågan har sänts ut till 7 städbolag. Utvärdering och upphandling genomförs första kvartalet 2011. (Beslut om nytt avtal togs på styrelsemöte 2011-02-21. Frödins Städ AB valdes.)

Trädgårdsskötsel, vård av utrustning på innergårdarna och snöröjning inklusive skottning och sandning av källartrappor har utförts av Eko Miljö & Mark AB. Kontinuerlig översyn av utemiljön och kompletteringar sker i samråd med styrelsen och förvaltningen. Sanering av 5 st pilträd vid Fårets Förskola, vars långa rötter hotade att skada avloppsrören vid Marknadsvägen 19, har verkställts av Täby kommun.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året 83 (föregående år 64) 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	347 929
Valberedning	51 650
Sociala kostnader	<u>51 846</u>
	451 425
- Revisorer:	
Föreningsvalda	30 000
- Övriga förtroendevalda/anställda	
Löner och ersättningar	38 487
Sociala kostnader	12 478
Utbildning	<u>8 000</u>
	58 965

Summa arvoden löner m.m. **540 390**

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter från år 2010 är **612 024 000 kronor** varav markvärdet utgör **195 624 000 kronor**.

Byggnadsvärdet är 416 400 000 kronor (varav byggnader 400 000 000 kronor och lokaler 16 400 000 kronor).

Markvärdet är 195 624 000 kronor (varav bostäder 195 000 000 kronor och lokaler 624 000 kronor).

Amortering av lån under 2010 har skett med 5 115 696 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har gett ett **överskott på 5 054 741** kronor.

Styrelsen föreslår att årets **överskott på 5 054 741** kronor balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	23 269 818
Årets resultat	<u>5 054 741</u>
	28 324 559

Styrelsen föreslår följande disposition/fördelning:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 340 475
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	6 500 000
Dispositionsfond (Balanserat resultat saldo efter stämmobeslut)	<u>23 165 034</u>
	28 324 559

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 1 340 475 kr, vilket ger ett saldo för Fonden för yttre underhåll på 38 985 923 kr. Dispositionsfond (Balanserat resultat) får ett saldo på 23 165 034 kr.

Uppdaterad verksamhetsplan enligt Certifiering gjord våren 2011 distribueras till medlemmarna.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	38 179 668	38 604 903
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-25 034 042	-23 734 530
Planerat underhåll		-1 340 475	-878 280
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 230 150	-1 453 760
Avskrivningar	Not 3	-5 015 841	-5 009 189
Summa fastighetskostnader		-32 620 508	-31 075 759
Rörelseresultat		5 559 160	7 529 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	25 829	42 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-530 248	-850 073
Summa finansiella poster		-504 419	-807 887
Resultat efter finansiella kostnader		5 054 741	6 721 257
Inkomstskatt		0	-10 711
Årets resultat		5 054 741	6 710 546

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	78 323 826	83 272 574
Mark och markanläggningar	Not 7	11 861 037	11 861 037
Inventarier	Not 8	18 271	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	91 875	0
		<u>90 295 009</u>	<u>95 133 611</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 295 509</u>	<u>95 134 111</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		388 902	155 000
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 153 875	7 287 576
Övriga fordringar	Not 11	110 805	103 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	630 810	1 342 602
		<u>8 284 392</u>	<u>8 888 274</u>
Kassa och bank	Not 13	7 717 410	2 726 309
Summa omsättningstillgångar		<u>16 001 802</u>	<u>11 614 583</u>
Summa tillgångar		<u>106 297 311</u>	<u>106 748 694</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 861 000	12 861 000
Underhållsfond	38 985 923	33 364 203
	<u>51 846 923</u>	<u>46 225 203</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	23 269 818	22 180 991
Årets resultat	5 054 741	6 710 546
	<u>28 324 558</u>	<u>28 891 538</u>
Summa eget kapital	<u>80 171 481</u>	<u>75 116 740</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	17 864 600	22 980 296
Skatteskulder	1 028 313	3 773 018
Fond för inre underhåll	0	134 625
Övriga skulder	1 229 883	1 324 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
Summa skulder	500	66 628
	Not 17	
	<u>6 002 533</u>	<u>3 353 047</u>
	<u>26 125 830</u>	<u>31 631 953</u>
Summa eget kapital och skulder	106 297 311	106 748 694
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	51 123 300	52 493 300
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	100 971 600	100 971 600
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

p *a*

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 054 741	6 721 257
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 015 841	5 009 189
Inkomstskatt	0	-10 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 070 582	11 719 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	470 181	1 295 665
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-390 428	1 181 560
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 150 335	14 196 960
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-154 401	-7 117 780
Investeringar i maskiner/inventarier	-22 838	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-177 239	-7 117 780
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 115 696	-2 711 679
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 115 696	-2 711 679
Årets kassaflöde	4 857 400	4 367 501
Likvida medel vid årets början	10 013 885	5 646 383
Likvida medel vid årets slut	14 871 285	10 013 884

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget 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.

Fakturor som inkommit efter räkenskapsårets slut men som är hänförliga till räkenskapsåret redovisas som upplupna kostnader istället för som tidigare leverantörsskulder.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med en rak avskrivning på 2 miljoner/år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	399 579	407 683
Sociala kostnader	51 846	71 281
	<u>451 425</u>	<u>478 963</u>
Revisorer		
Föreningsvald	30 000	30 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	38 487	22 015
Sociala kostnader	12 478	7 137
Utbildning	8 000	18 750
	<u>58 965</u>	<u>47 902</u>
Totalt	<u>540 390</u>	<u>556 866</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	32 960 316	32 963 335
Hyrer	4 184 418	4 107 524
Övriga intäkter	1 729 258	1 995 280
Bruttoomsättning	38 873 992	39 066 139
Avgifts- och hyresbortfall	-691 966	-461 236
Hyresförluster	-2 358	0
	38 179 668	38 604 903
Not 2 Drift		
Personalkostnader	540 390	556 866
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 625 588	3 165 482
Reparationer	3 014 644	2 548 463
El	1 976 615	2 056 156
Uppvärmning	6 344 036	5 949 095
Vatten	2 108 493	2 299 326
Sophämtning	1 151 903	1 373 616
Fastighetsförsäkring	436 429	445 833
Kabel-TV	618 791	759 070
Övriga avgifter	1 176 450	1 756 844
Förvaltningsarvoden	2 173 517	1 985 973
Övriga driftskostnader	867 187	837 806
	25 034 042	23 734 530
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	2 000 000	2 000 000
Om- och tillbyggnad	3 011 274	3 009 189
Inventarier	4 567	0
	5 015 841	5 009 189
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	22 677	19 784
Ränteintäkter skattekonto	1 303	1 458
Övriga ränteintäkter	1 849	20 945
	25 829	42 186
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	529 617	850 073
Övriga räntekostnader	631	0
	530 248	850 073

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	158 732 027	151 614 247
Årets investeringar	62 526	7 117 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 794 553	158 732 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 459 453	-70 450 264
Årets avskrivningar	-5 011 274	-5 009 189
Utgående avskrivningar	-80 470 727	-75 459 453
Bokfört värde	78 323 826	83 272 574
Taxeringsvärde		
Byggnader	416 400 000	373 000 000
Mark	195 624 000	201 800 000
	612 024 000	574 800 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 861 037	11 861 037
Bokfört värde	11 861 037	11 861 037
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	401 719	401 719
Årets investeringar	22 838	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424 557	401 719
Ingående avskrivningar	-401 719	-401 719
Årets avskrivningar	-4 567	0
Utgående avskrivningar	-406 286	-401 719
Bokfört värde	18 271	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	91 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 875	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	110 166	0
Skattekonto	639	103 096
	110 805	103 096

p *q*

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Noter****2010-12-31****2009-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

ComHem	174 300	0
Stockholms Brandkontor	109 182	0
Schneider	21 772	0
Bredbandsbolaget	325 556	387 956
HSB Stockholm	0	781 877
Tele 2	0	146 910
Uppl ränteutäkt Nordea	0	13 890
Elpa	0	3 735
Office	0	3 535
Larm Assistans	0	4 013
VMI Internet	0	686
	630 810	1 342 602

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	4 562	3 410
Handelsbanken	593	593
Swedbank	77 000	7 231
Nordea	7 635 255	2 715 075
	7 717 410	2 726 309

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	33 364 203	22 180 991	6 710 546
Vinstdisp enl. stämmobeslut			5 621 720	1 088 826	-6 710 546
Årets resultat					5 054 741
Belopp vid årets slut	12 861 000	0	38 985 923	23 269 818	5 054 741

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788322085	3,79%	2013-09-18	4 242 000	400 000
Nordea Hypotek	39788356176	3,79%	2013-09-18	1 200 000	400 000
Nordea Hypotek	39788536921	2,99%	2011-01-15	12 422 600	920 000
				17 864 600	1 720 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 144 600

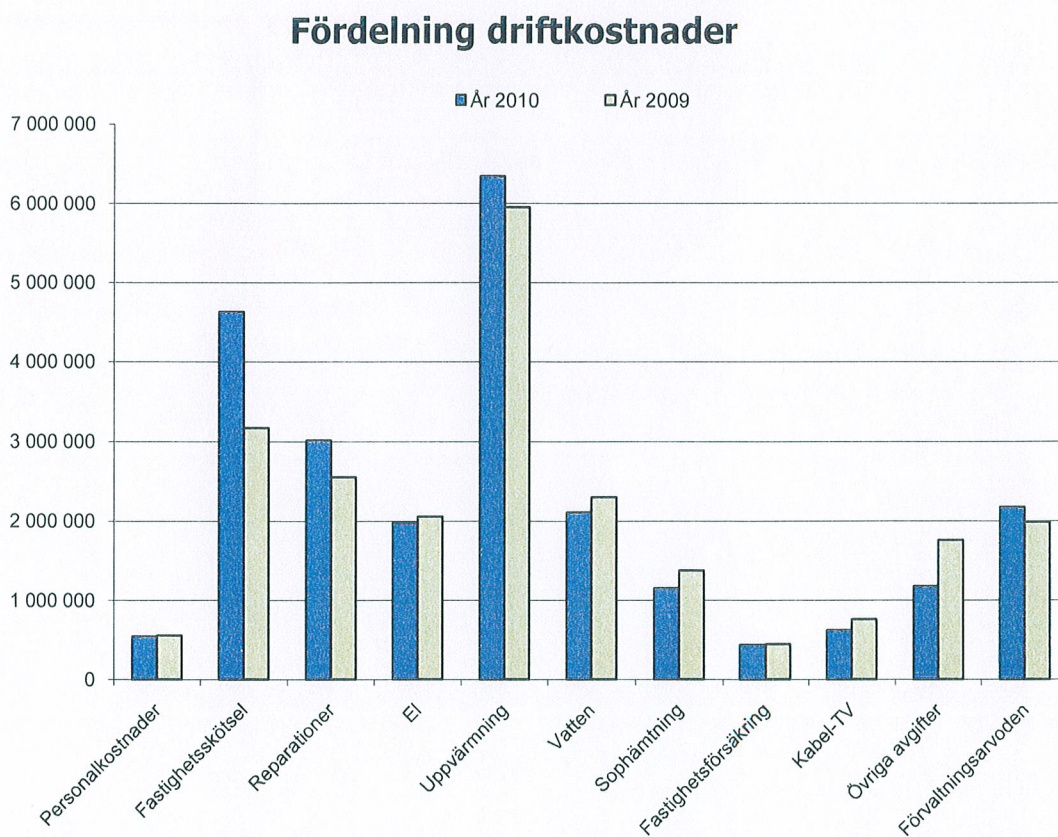
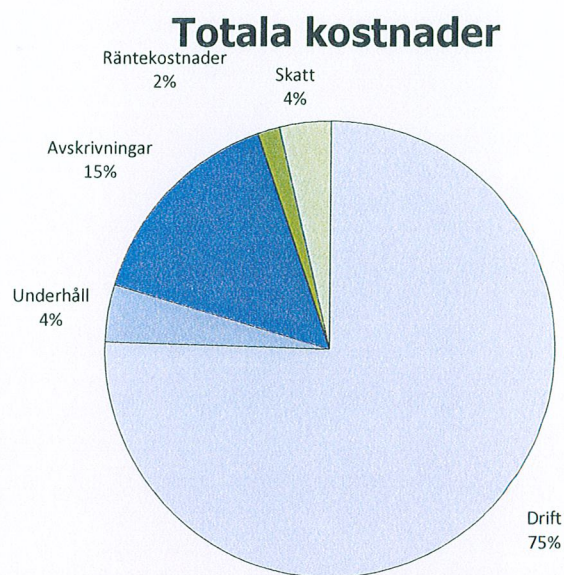
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 264 600

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Preliminärskatt arvoden	0	66 628
Depositioner	500	0
	500	66 628

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

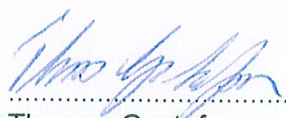
Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	80 850	80 855
Förutbetalda hyror och avgifter	3 143 572	3 203 868
Sociala avgifter	0	31 659
Uppl kostnad	145 545	36 665
Fortum	109 069	0
Din El	276 534	0
Fortum Värme	978 599	0
BTS Golvfixar'n	62 593	0
Securitas	4 949	0
HSB Stockholm	471 481	0
Munters Torkteknik	1 658	0
Mirek Båt & Hussnickeri	18 717	0
Täby Måleri	94 500	0
Humidus	8 500	0
EkoMiljö & Mark	557 948	0
Clas Ohlson	1 567	0
Solidlås	15 592	0
Dahl	748	0
Jurist Inkasso	938	0
Södra Roslagens/Täby Kommun	6 960	0
Telavox	2 077	0
Larm Assistans	20 136	0
	6 002 533	3 353 047

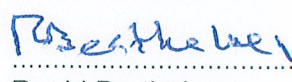
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby


Täby 2011-03-31

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Volten i Täby

Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

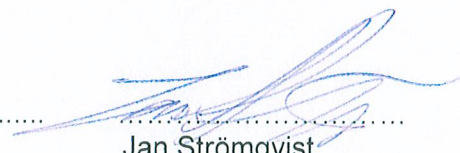

Thomas Gustafsson
Styrelseledamot
Ordförande

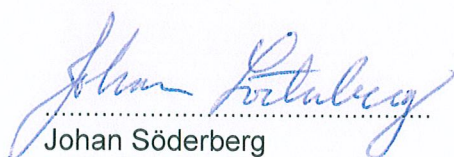

Roald Berthelsen
Styrelseledamot
Vice ordförande


Margareta Grahn
Styrelseledamot
Sekreterare

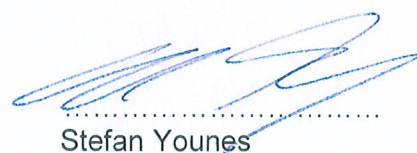

Lennart Andrén
Styrelseledamot


Ardeshir Sadeghieh
Styrelseledamot

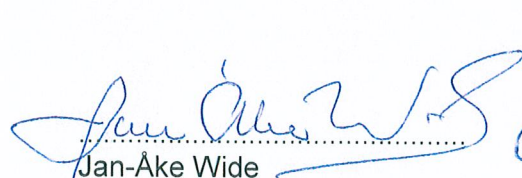

Jan Strömqvist
Styrelseledamot

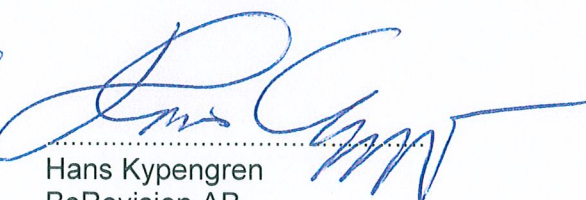

Johan Söderberg
Styrelseledamot


Åke Thörnblom
Styrelseledamot


Stefan Younes
Styrelseledamot
HSBs representant

Vår revisionsberättelse har 11-04-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan-Åke Wide
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Organisationsnummer 716000-1066

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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.

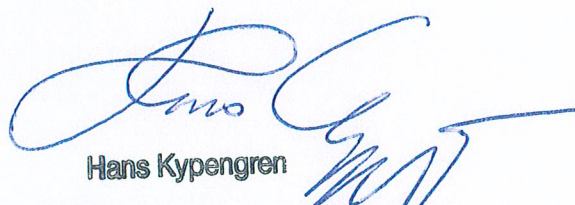
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 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 2011-04-06


Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor