



Org Nr: 716000-1066

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Org.nr: 716000-1066

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31 *ds.*

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Brf Volten

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

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 trivselen och sammanhållningen på gården och att ta till vara gårdens intressen.

Fastigheterna byggdes 1967-1968 och har 830 lägenheter.

Historik över åtgärder i fastigheterna

- 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
- 2007-2010 Dränering vid huskropparna på utsidan mot stickgator och delvis på innergårdar
- 2009 Nytt låssystem med porttelefoner i samtliga portar och källaringångar.
- 2009 Nytt bokningssystem för tvättstugorna
- 2009 Nya balkongtak över portaler och källarnedgångar
- 2009 Certifiering godkänd av revisorerna
- 2009 Energideklaration genomförd
- 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 multimediauttag 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 2011-01-01 t o m 2011-05-18 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)

Fr o m 2011-05-19 t o m 2011-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Vid stämman beslutades att styrelsen ska bestå av 10 ordinarie ledamöter och inga suppleanter.

Förvaltaren Lennart Dahlgren har i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltagit i ordinarie styrelsemöten under 2011 samt varit mottagare av styrelsens beslut för verkställande.

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Nicole Beasley, Thomas Gustafsson, Ardeshir Sadeghieh, Jan Strömqvist och Åke Thörnblom.

Firmatecknare

Föreningens firma har under räkenskapsåret tecknats av Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Margareta Grahn och Åke Thörnblom - två i förening. Fr o m den 25 oktober 2011 har Lennart Andrén utsetts till firmatecknare i stället för Åke Thörnblom.

Revisorer

BoRevision AB. Av stämman vald revisor Patrik Delin med Philip Batic som suppleant.

25.



HSB Stockholm distrikt Nordost

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2011-05-19 varit Margareta Andersson, Nicole Beasley, Roald Berthelsen, Margareta Grahn, Birgitta Görlinge, Stig Lombard, Kenneth Neonberger, Ardeshir Sadeghieh, Jan Strömqvist och Johan Söderberg.

Valberedning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2011. Styrelsen har under året hållit 12 (föregående år 12) protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft ett arvodesberättigat arbetsmöte och ett budgetmöte under hösten och de olika arbetsgrupperna har haft ett flertal inte 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 lägenhetsöverlåtelser 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.

Föreningen har våren 2011 fått förnyad av certifieringsrevisor godkänd certifiering.

Som huvudansvariga i större projekt har följande personer ingått:

- Stamrenovering – Åke Thörnblom, Jan Strömqvist, Thomas Gustafsson
- Alternativ uppvärmning – Thomas Gustafsson, Lennart Andrén, Johan Söderberg
- Förbättrat brandskydd – Lars Madsen
- Undersökning och åtgärder av fuktskador – Jan Strömqvist, Åke Thörnblom, Thomas Gustafsson
- 3-fas uppgradering – Johan Söderberg, Lennart Andrén, Thomas Gustafsson

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

Ekonomiansvariga

Under 2011 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. Medel flyttade från transaktionskonto hos HSB till sparkonto i Nordea respektive fasträntekonto (3 månader) hos HSB.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av respektive ansvarig i arbetsgrupp i kombination med föreningens ordförande, vice ordförande och sekreterare.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster.

Ansvariga för gruppen under året har varit Thomas Gustafsson och Lennart Andrén.

ds.



Nya avtal

Avtal om vår förvaltning (ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel, 3-årigt) tecknades med HSB Stockholm från 2011-01-01.

HSB Förvaltning har fortsatt översynen av avtalen för våra lokaler och förråd. Under året har 2 avtal sagts upp för omförhandling och de nya avtalen har accepterats.

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 startade 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 2012 och preliminärt även 2013. Avgiftshöjning sker preliminärt 2014-2015 om nuvarande ekonomiska planering håller. Se verksamhetsplanen.

Fastighetsansvariga

- Takfästen för säkerhetslinor är monterade på samtliga tak.
- Dränering av grunden på gård 5 mot sista stickgatan och kortsidan vid Tårtverkstan.
- Kompletteringsbelysning har monterats på P-platser gård 1 och gård 5.
- Byte av samtliga dörrar till under- och elcentraler gjorda.
- Målning av källargolv, efter slipning och spackling, i ljusare grå färg med flingor har genomförts på gård 3 och påbörjats på gård 5.
- Utredning av möjlig orsak till fuktskador från tak gjordes i slutet av 2011 på Marknadsvägen 67-69.
- Tilläggsisolering under tak ovanför lägenheter vid nivåskillnader.
- Förprojektering inför stamrenovering.
- Fördjupad utredning för eluppgradering.

Ansvariga under året har varit Åke Thörnblom, Jan Strömqvist och Lars Madsen, som även är brandskyddsansvarig för föreningen.

Energiansvariga

- 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 inleddes kallt men avslutades varmare än normalåret, vilket har medfört lägre värmekostnader totalt.
- Kartläggning av mätaranläggningar för eldistribution fortsätter.
- Studier av alternativ uppvärmningsform har påbörjats

Ansvariga för gruppen har varit Lennart Andrén och Johan Söderberg.

ds.



Informationsansvariga

- VoltenNytt har under 2011 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan, www.volten.se uppdateras regelbundet.
- Mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlorna på sophusen och i entréportarna använts för snabb information till medlemmarna.
- Informationsmöte för samtliga medlemmar den 9 november.
- Informationsmöten för nya medlemmar den 27 april och 19 oktober.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2011 varit Margareta Grahn, Lennart Andrén, Ardeshir Sadeghieh och Nicole Beasley. Arbetet har fördelats så att M Grahn och N Beasley ansvarat för VoltenNytt, A Sadeghieh och Lennart Andrén för hemsidan.

Studieorganisatör

Under februari 2011 deltog Nicole Beasley i Introduktionskurs och Jan Strömqvist i Bostadsjuridikkurs hos HSB. Jan Strömqvist har dessutom under april 2011 deltagit i Förvaltningskurs. Utbildning i användandet av styrelsewebben har genomförts den 14 november med Hans Schyldt som lärare och med 5 deltagare.

Studieorganisatör har varit Björn Gimdalen fram till årsstämman och därefter Lennart Andrén.

Miljöansvariga

Gruppen har haft 5 möten under 2011.

Följande frågor har behandlats:

- 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 pågått under året.
- Tillsammans med entreprenören, Eko Miljö & Mark AB, har nödvändiga åtgärder gällande vår yttre miljö protokollförts och genomförts under året. Löpande kontroller sker av hushålls- och grovsophus samt ytermiljö. Städning i grovsophusen sker veckovis.
- Klottersanering sker regelbundet.
- Inventering av förbättrade barnvagnsutrymmen har genomförts.
- Provinstallationer för barnvagnsförvaring har gjorts på 2 gårdar.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2011 varit Roald Berthelsen, Nicole Beasley och Ardeshir Sadeghieh.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav fyra har redovisat verksamhet under det gångna året. Gård 2 är vilande och trots försök under året har inte ny gårdsförening bildats.

Samtliga föreningar disponerar en egen gårdslokal som man själv ansvarar för vad gäller möblering, inredning samt skötsel.

JS.



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 Beasley och Gård 5 – Ardeshir Sadeghieh

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Fastighetsskötsel, teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning har skötts 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 nödvändiga 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 Marknadsvägen 139 från den 1 oktober 2011.

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, men vissa renoveringsbehov finns (se under nedanstående rubrik).

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 2012 – 2016 är följande större åtgärder inlagda i underhållsplanen:

- Tilläggsisolering av samtliga tak 2012.
- Takrenovering husskarvar utförs 2013-2015
- Byte av maskinpark i grovtvättstugan Mv 159 samt tvättstugan Mv 21 år 2012.
- Fortsatt dränering och isolering av samtliga husgrunder klart 2015.
- Målning av gemensamma utrymmen, källargångar, klart 2016.
- Byte av motorvärmarutrustning 2012.
- Nya balkongtak klart 2015 (förprojektering 2012).
- Uppgång till taken via trapphus eller utvändig spiraltrappa (förprojektering 2012) klart 2013.
- Byte av fönster 2013-2014 (fördjupad utredning och förprojektering under 2012).
- Trapphusbelysning bytes, klart 2014 (fördjupad utredning och förprojektering efter provinstallationer).

- Källargångsbelysningar byts 2014 (fördjupad utredning och förprojektering 2012).
- Byte av maskinpark i hushållstvättstugor 2013-2014.
- Stamrenovering utförs 2015-2016 (förprojektering under 2012).
- 3-fas el utförs 2015-2016 (fördjupad utredning under 2012).

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Avtalet med Frödins Fönsterputs, Städ & Golvslipning AB sades upp 2011-04-01. Anbudsförfrågan sändes ut till 7 städbolag. Utvärdering och upphandling genomfördes första kvartalet 2011. Det nya städbolaget Drott & Co vann upphandlingen.

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.

- Trädinventering utförd 2011 av arborist.
- Nyplantering genomfördes i samband med dränering vid Kalven (gård 5).
- Kompletterande målning och halkbekämpning genomförd i samtliga 10 hushållssophus.
- Årlig genomgång av lekplatserna utförd av behörig besiktningsman.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året 78 (föregående år 83) lägenheter överlåtits.

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften har varit 462 kr/kvm

Arvoden

Arvoden har under året utbetalats enligt följande:

- Styrelsen:	
Arvode förtroendevalda	384 200
Valberedning	60 000
Sociala kostnader	88 646
Återbetalning soc. kostn. 2005-2007	-64 389
Övrigt	9 424
	<u>477 881</u>
 - Revisorer:	
Föreningsvalda	30 000
 - Övriga förtroendevalda/anställda	
Löner och ersättningar	31 443
Sociala kostnader	10 194
Utbildning	10 500
	<u>52 137</u>

Summa arvoden löner m.m. **560 018**

ds.

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter från år 2010 är **612 024 0000 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 2011 har skett med 1 720 000 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har gett ett **överskott på 6 012 684** kronor.

Styrelsen föreslår att årets **överskott på 6 012 684** kronor balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	23 165 034
Årets resultat	<u>6 012 684</u>
	29 177 718

Styrelsen föreslår följande disposition/fördelning:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-2 691 439
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	4 500 000
Dispositionsfond (Balanserat resultat saldo efter stämmobeslut)	<u>27 369 157</u>
	29 177 718

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 2 691 439 kr, vilket ger ett saldo för Fonden för yttre underhåll på 45 954 009 kr. Dispositionsfond (Balanserat resultat) får ett saldo på 27 369 157 kr.

JS.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	38 494 731	38 179 668
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-23 747 955	-25 034 042
Planerat underhåll		-2 691 439	-1 340 475
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 250 900	-1 230 150
Avskrivningar	Not 3	-4 440 223	-5 015 841
Summa fastighetskostnader		-32 130 517	-32 620 507
Rörelseresultat		6 364 214	5 559 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	223 709	25 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-670 208	-530 248
Summa finansiella poster		-446 499	-504 419
Resultat efter finansiella kostnader		5 917 715	5 054 741
Inkomstskatt		94 969	0
Årets resultat		6 012 684	5 054 741

J.S.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 73 939 244 78 323 826

Mark och markanläggningar

Not 7 11 861 037 11 861 037

Inventarier

Not 8 207 203 18 271

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 0 91 875

86 007 484 90 295 009

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

86 007 984 90 295 509

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

437 432 388 902

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 586 395 7 153 875

Övriga fordringar

Not 11 6 432 110 805

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 627 556 630 810

8 657 814 8 284 392

Kortfristiga placeringar

Not 13 4 000 000 0

Kassa och bank

Not 14 12 898 005 7 717 410

Summa omsättningstillgångar

25 555 820 16 001 802

Summa tillgångar**111 563 804 106 297 311**

JS

JS

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

12 861 000

12 861 000

Underhållsfond

44 145 448

38 985 923

57 006 448

51 846 923

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

23 165 034

23 269 818

Årets resultat

6 012 684

5 054 741

29 177 718

28 324 559

Summa eget kapital

86 184 166

80 171 482

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

16 144 600

17 864 600

Leverantörsskulder

2 750 068

1 028 313

Skatteskulder

99 460

0

Fond för inre underhåll

1 142 538

1 229 883

Övriga skulder

Not 17

73 194

500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

5 169 779

6 002 532

Summa skulder

25 379 638

26 125 829

Summa eget kapital och skulder**111 563 804****106 297 311****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

51 123 300

51 123 300

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

100 971 600

100 971 600

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

dS.

ups

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 917 715	5 054 741
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 440 223	5 015 841
Inkomstskatt	94 969	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 452 907	10 070 582
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 940 903	470 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	973 809	-390 429
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 485 813	10 150 335
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	91 875	-154 401
Investeringar i maskiner/inventarier	-244 573	-22 838
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-152 698	-177 239
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 720 000	-5 115 696
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 720 000	-5 115 696
Årets kassaflöde	4 613 115	4 857 400
Likvida medel vid årets början	14 871 285	10 013 885
Likvida medel vid årets slut	19 484 400	14 871 285

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.

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 planerligt 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.

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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden förtroendevalda	384 200	399 579
Arvode valberedningen	60 000	0
Sociala kostnader	88 646	51 846
Sociala kostnader 2005-2007, återbetalning Skatteverket	-64 389	0
Övrigt	9 424	0
	<u>477 881</u>	<u>451 425</u>

Revisorer

Föreningsvald	30 000	30 000
---------------	--------	--------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	31 443	38 487
Sociala kostnader	10 194	12 478
Utbildning	10 500	8 000
	<u>52 137</u>	<u>58 965</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>560 018</u>	<u>540 390</u>
----------------	----------------

J.S.

4/3

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	32 960 316	32 960 316
Hyror	4 272 253	4 184 418
Övriga intäkter	2 012 896	1 729 258
Bruttoomsättning	39 245 465	38 873 992
Avgifts- och hyresbortfall	-746 824	-691 966
Hyresförluster	-3 910	-2 358
	38 494 731	38 179 668
Not 2 Drift		
Personalkostnader	560 018	540 390
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 840 049	4 625 588
Reparationer	3 197 464	3 014 644
El	1 903 576	1 976 615
Uppvärmning	5 472 358	6 344 036
Vatten	1 932 310	2 108 493
Sophämtning	1 238 064	1 151 903
Fastighetsförsäkring (-145.545 tillhör 2010)	324 669	436 429
Kabel-TV	782 051	618 791
Övriga avgifter	1 374 020	1 176 450
Förvaltningsarvoden	2 108 877	2 173 517
Övriga driftskostnader	1 014 499	867 187
	23 747 955	25 034 042
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	2 000 000	2 000 000
Om- och tillbyggnad	2 384 582	3 011 274
Inventarier	55 641	4 567
	4 440 223	5 015 841
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	20 554	22 677
Ränteintäkter skattekonto	5 793	1 303
Specialinlåning	10 500	0
Övriga ränteintäkter	186 863	1 849
	223 709	25 829
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	669 998	529 617
Övriga räntekostnader	210	631
	670 208	530 248

d.s.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	158 794 553	158 732 027
Årets investeringar	0	62 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 794 553	158 794 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 470 727	-75 459 453
Årets avskrivningar	-4 384 582	-5 011 274
Utgående avskrivningar	-84 855 309	-80 470 727
Bokfört värde	73 939 244	78 323 826
Taxeringsvärde		
Byggnader	416 400 000	416 400 000
Mark	195 624 000	195 624 000
	612 024 000	612 024 000
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	424 557	401 719
Årets investeringar	244 573	22 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 130	424 557
Ingående avskrivningar	-406 286	-401 719
Årets avskrivningar	-55 641	-4 567
Utgående avskrivningar	-461 927	-406 286
Bokfört värde	207 203	18 271
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	91 875	0
Årets investeringar	-91 875	91 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	91 875
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	0	110 166
Skattekonto	6 432	639
	6 432	110 805

DS.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	ComHem	177 098	174 300			
	Stockholms Brandkontor	120 472	109 182			
	Schneider	22 288	21 772			
	Bredbandsbolaget	324 806	325 556			
	HSB Stockholm	957 244	0			
	Ikano Bank	15 148	0			
	Uppl ränta specialinlåning	10 500	0			
		1 627 556	630 810			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	4 000 000	0			
		4 000 000	0			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 746	4 562			
	Handelsbanken	593	593			
	Swedbank	6 290	77 000			
	Nordea	12 889 375	7 635 255			
		12 898 004	7 717 410			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	38 985 923	23 269 818	5 054 741
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			5 159 525	-104 784	-5 054 741
	Årets resultat					6 012 684
	Belopp vid årets slut	12 861 000	0	44 145 448	23 165 034	6 012 684
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788322085	3,79%	2013-09-18	3 842 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788356176	3,79%	2013-09-18	800 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788536921	4,18%	2012-01-07	11 502 600	920 000
					16 144 600	1 720 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 424 600
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 544 600
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Preliminärskatt arvoden				67 938	0
	Depositioner				5 256	500
					73 194	500

25.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

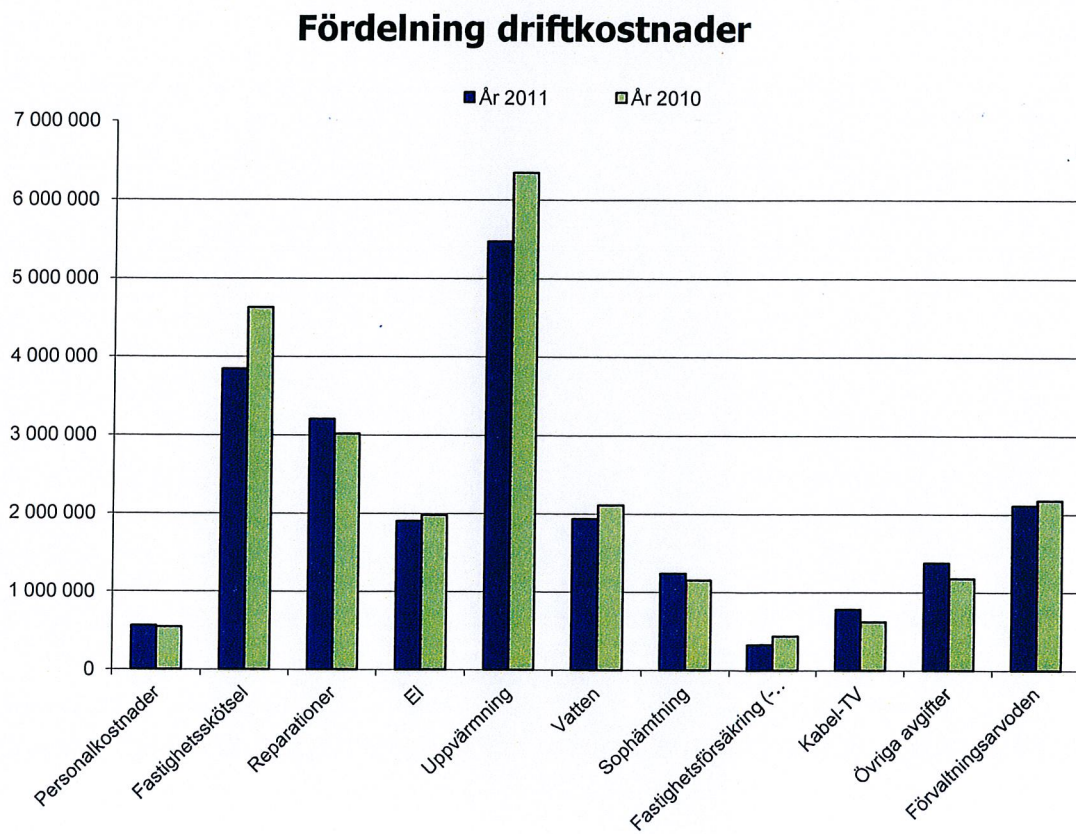
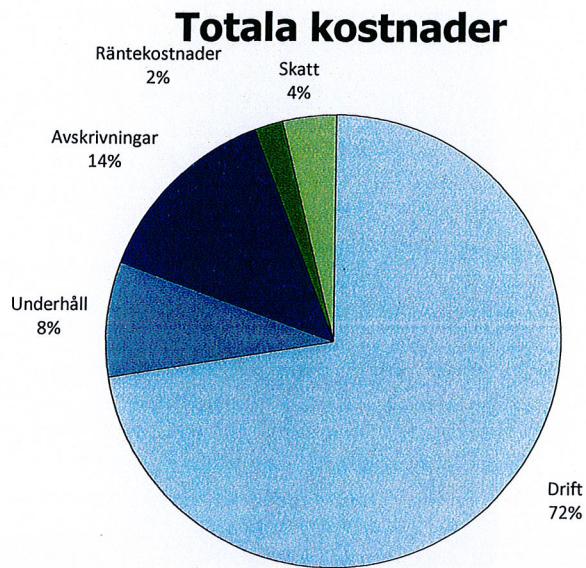
Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	131 181	80 850
Förutbetalda hyror och avgifter	3 215 075	3 143 572
Sociala avgifter	42 494	0
Uppl kostnader	0	145 545
Fortum	73 101	109 069
Din El	146 019	276 534
Fortum Värme	699 540	978 599
BTS Golvfixar'n	0	62 593
Securitas	5 062	4 949
HSB Stockholm	117 043	471 481
Munters Torkteknik	0	1 658
Mirek Båt & Hussnickeri	0	18 717
Täby Måleri	0	94 500
Humidus	0	8 500
EkoMiljö & Mark	566 539	557 948
Clas Ohlson	0	1 567
Solidlås	9 906	15 592
Dahl	0	748
Jurist Inkasso	1 406	938
Södra Roslagens/Täby Kommun	0	6 960
Telavox	2 278	2 077
Larm Assistans	26 145	20 136
PA Luftkontroll	43 898	0
Plus Montage	64 313	0
Täby Lås	373	0
Röranalys	6 450	0
Plåtkonsult R Svensson	6 000	0
IL Recycling	7 937	0
Toshiba	18	0
Dåderman Bygg	5 000	0
	5 169 778	6 002 533

J.S.

J.S.



HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

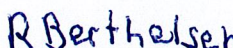


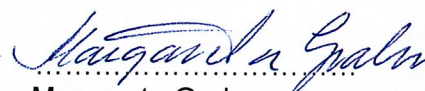
Täby 2012-02-20

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

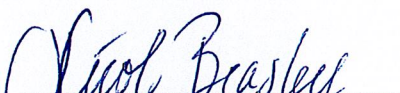
Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31


Thomas Gustafsson
Styrelseledamot
Ordförande


Roald Berthelsen
Styrelseledamot
Vice ordförande

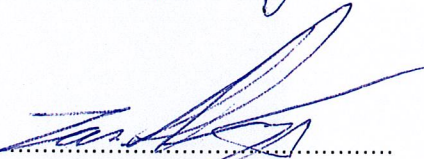

Margareta Grahn
Styrelseledamot
Sekreterare

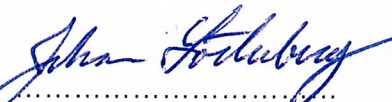

Lennart Andrén
Styrelseledamot

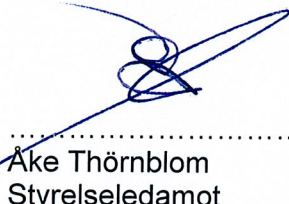

Nicole Beasley
Styrelseledamot

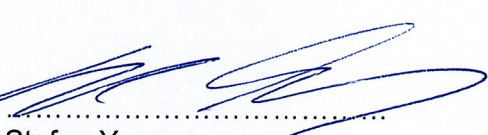

Lars Madsen
Styrelseledamot


Ardeshir Sadeghieh
Styrelseledamot


Jan Strömqvist
Styrelseledamot


Johan Söderberg
Styrelseledamot


Åke Thörnblom
Styrelseledamot


Stefan Younes
Styrelseledamot
HSBs representant

Vår revisionsberättelse har 2012-04-13 lämnats beträffande denna årsredovisning


Patrik Delin
Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby
Organisationsnummer 716000-1066

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Volten i Täby för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

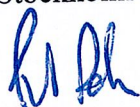
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Stockholm den 13 april 2012



Patrik Delin
Av föreningen vald revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

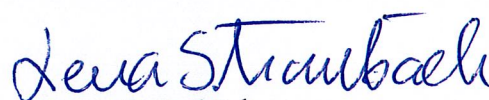
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor