



Org Nr: 716000-1066

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Org.nr: 716000-1066

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

Historik över åtgärder i fastigheterna

- 1985 Innerrutor utbyta mot isolerruta ("3-glas")
- 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
- 2011 Målning och halkbekämpning av golv i hushållssophusen
Målning av källargolv på gård 3
Byte till säkerhetsklassade dörrar till under- och elcentraler
Förbättring av belysning på P-platser, gård 1 och gård 5
Dränering gård 3 mot Rosengården

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 tecknades med Bredbandsbolaget från 1 januari 2010 och gäller till och med december 2013. Från oktober 2010 tecknades nytt treårsavtal med ComHem för analog och digital kabel-TV.

Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har från 2012-01-01 t o m 2012-05-22 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)

Fr o m 2012-05-23 t o m 2012-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, styrelseledamot, ordförande

Roald Berthelsen, styrelseledamot, vice ordförande

Margareta Grahn, styrelseledamot, sekreterare

Styrelseledamöter:

Lennart Andrén

Nicole Beasley

Rune Holmberg

Lars Madsen

Kenneth Neonberger

Jan Strömqvist

Johan Söderberg

Stefan Younes (HSBs representant)

Förvaltaren Lennart Dahlgren har i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltagit i ordinarie styrelsemöten under 2012 samt varit mottagare av styrelsens beslut för verkställande.

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lennart Andrén, Roald Berthelsen, Margareta Grahn, Lars Madsen och Johan Söderberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har under räkenskapsåret tecknats av Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Margareta Grahn och Lennart Andrén - två i förening.

Revisorer

Av stämman vald revisor Patrik Delin med Philip Batic som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

HSB Stockholm distrikt Nordost

Föreningens ombud till HSB Stockholm distrikt Nordost har från 2012-05-23 varit Margareta Andersson, Nicole Beasley, Margareta Grahn, Birgitta Görtinge, Rune Holmberg, Stig Lombard, Kenneth Neonberger, Ardeshir Sadeghieh, Jan Strömqvist och Johan Söderberg.

Valberedning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2012. 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.

Extra föreningsstämma om framtida värme hölls den 11 september 2012 på Täby Park Hotel.

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.

Föreningen har våren 2011 fått förnyad av certifieringsrevisor godkänd certifiering.

Som huvudansvariga i större projekt har följande personer ingått:

- Stamreovering – Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Jan Strömquist, Rune Holmberg
- Alternativ uppvärmning – Lennart Andrén, Johan Söderberg, Thomas Gustafsson
- Förbättrat brandskydd – Lars Madsen
- 3-fas uppgradering – Johan Söderberg, Lennart Andrén, Thomas Gustafsson
- Fönsterbyten – Lars Madsen, Jan Strömquist, Thomas Gustafsson

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

Ekonomi

Under 2012 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 hos Nordea har i slutet av året slutamorterats. 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.

Nya avtal

Tillsammans med brf Storstugan, Annexet och Farmen har vi bildat ett Aktiebolag (Täby Fjärrvärme AB) för att gemensamt kunna förhandla om och säkerställa framtida fjärrvärme-försörjning.

Aktieägaravtal har tecknats med Täby Fjärrvärme AB. Övriga delägare är brf Storstugan, Annexet och Farmen. Vår andel är 31,7 %.

Täby Fjärrvärme AB har under året av HSB Stockholm förvärvat tomten som Panncentralen Galten (ägd av Fortum) står på. Aktieägartillskott har beslutats av delägarna bland annat för att finansiera köpet samt för att genomföra utredningar.

Nytt avtal om elleverans (elhandel) har tecknats med Göteborgs Energi Din EL AB, gällande fr o m 2012-10-01 och i tre år framåt. Nya priset är 42,9 öre /kWh, 5 öre lägre än tidigare.

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, som delas ut senare.

De fakta vi har idag och de beslut som är fattade, med utgångspunkt i nuvarande underhållsplan, samt fondernas storlek (dispositionsfond samt fond för yttre underhåll) gör att avgiftshöjning för 2013 har beslutats med 3%. Avgiftshöjning sker preliminärt även 2014-2017 om nuvarande ekonomiska planering håller. Se verksamhetsplanen, som delas ut senare.

Fastighetsansvariga

- Tilläggsisolering av kallvindar
- Ombyggnad av motorvärmарutrustningar
- Byte av jalsiportar på grovsophusen
- Påbörjad renovering av källartrappor inklusive målning av smidesräcken
- Dräneringsarbete utfört på gård 1 och 5 mot Rosengården och på gård 5 utsidan mot borte stickgatan och kortsidan mot parkeringen, Insidan av gård 5 påbörjad.
- Totalrenovering av grovtvättstugan Mv 159 inkl ny maskinpark
- Totalrenovering av tvättstugan Mv 21 inkl ny maskinpark som referens
- Iordningställande av lokal till två stycken gästlägenheter
- Utfört service och reparationsarbeten på samtliga rökluckor i trapphusen på gårdarna
- Identifierat och märkt ut utrymningsvägar i tvättstugor, källare och trapphus
- Utrustat samtliga tvättstugor med brandsläckare och nödbelysning
- Upprättat digital dokumentation om brandskydd enligt S.B.A. (systematiskt brandskyddsarbete)
- Rensning, injustering av ventilationssystemet samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Ansvariga under året fram till stämman har varit Åke Thörnblom, Jan Strömquist och Lars Madsen, även brandskyddsansvarig för föreningen. Efter årsstämman har Jan Strömquist, Lars Madsen och Rune Holmberg varit ansvariga.

Energiansvariga

- Voltens förbrukning och kostnader för fjärrvärme (AB Fortum Värme), eldistribution (Fortum Markets AB), elhandel (Göteborgs Energi Din EL AB) och vatten (Roslags Vatten AB) har följts upp.
- Årets förbrukning och kostnader ligger i stort på samma nivå som 2011.
- Vi har under året samarbetat med våra grannföreningar brf Storstugan, Annexet och Farmen för att hitta en bra ekonomisk lösning när våra fjärrvärmeavtal löper ut. Vårt avtal löper t o m 2015.

Ansvariga för gruppen har varit Lennart Andrén och Johan Söderberg.

Informationsansvariga

- VoltenNytt har under 2012 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 13 november.
- Informationsmöten för nya medlemmar den 19 april och 17 oktober.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2012 varit Margareta Grahm, Lennart Andrén, Nicole Beasley och Kenneth Neonberger. Arbetet har fördelats så att Margareta Grahm och Nicole Beasley ansvarat för VoltenNytt, Lennart Andrén och Kenneth Neonberger för hemsidan. Ardeshir Sadeghieh har efter årsstämman fortsatt som webbmaster på konsultbasis.

Studieorganisatör

Under februari 2012 deltog Nicole Beasley i HSBs bostadjuridik kurs den 21 februari på HSB Stockholm. Kenneth Neonberger och Rune Holmberg deltog i introduktionskursen för nya styrelseledamöten i september som hölls av HSB distrikt Nordost i Täby. Lars Madsen har deltagit på kurserna Introduktion och Förvaltning.

Studieorganisatör har varit Lennart Andrén fram till årsstämman och därefter Nicole Beasley.

Miljöansvariga

Gruppen har haft 5 möten under 2012 med och utan närvaro av entreprenör.

Följande frågor har behandlats:

- Trapphusen och källargångarna har kontinuerligt rensats för att hålla utrymningsvägarna fria i händelse av att brand uppstår.
- Översyn av städning av källare, trapphus och tvättstugor görs i närvaro av städentreprenör. 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 yttermiljö. Städning i och utanför grovsophusen sker veckovis.
- Klottersanering sker regelbundet.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2012 varit Roald Berthelsen, Nicole Beasley och Kenneth Neonberger.

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 ny gårdsförening inte bildats.

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 Nicole Beasley fr o m årsstämman. 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 – Kenneth Neonberger.

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 direktkontakter 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 på grund av fastigheternas ålder är många delar i behov av renovering/ombyggnad (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 2013-2017 är följande större åtgärder inlagda i underhållsplanen:

- Fortsatt utbyte av maskiner och upprustning av resterande tvättstugor
- Stamrenovering genomförs 2015-2016
- Uppgradering av elanläggningar
- Fortsatt dränering och isolering av samtliga husgrunder

- Målning av gemensamma utrymmen, källargångar

- Nya balkongtak
- Säkrare uppgångar till tak (via trapphus eller utvändig spiraltrappa)
- Byte av samtliga fönster
- Ny trapphus- och källargångsbelysning

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Städningen i Volten utförs av Drott & Co, som har entreprenad på städning i trapphusen, källargångarna och översyn av tvättstugorna.

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.

- Enligt rekommendation av anlita arborist har två träd fällts i området. En fortsatt genomgång av trädbeståndet har skett under året. Komplettering och nyplantering genomförs i samband med dräneringen på gårdarna.
- Årlig genomgång av lekplatserna utförd av behörig besiktningsman.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året 92 (föregående år 78) lägenheter överlåtits.

Nyckeltal 2008-2012

	2008	2009	2010	2011	2012
Nettomsättning (kkkr)	38 537	38 605	38 180	38 495	38 192
Soliditet (Eget kapital/ balansomslutningen)	0,67	0,70	0,75	0,77	0,85
Årsavgift för bostäder/kvm	463	463	463	463	463
Driftkostnad/kvm	316	333	351	333	356
Sophämtning/lgh	*)	1 655	1 388	1 492	1 475
Amorteringar (kkkr)	11 224	2 712	5 116	1 720	12 303
Årets resultat(kkr)	7 010	6 711	5 055	6 013	- 1 815

*)Ingen uppgift

Arvoden

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

- Styrelsen:	
Arvode förtroendevalda	394 600
Valberedning	46 200
Sociala kostnader	81 001
Övrigt	16 425
	538 226
- Revisorer:	
Föreningsvalda	33 000

- Övriga förtroendevalda/anställda	
Löner och ersättningar	80 981
Sociala kostnader	25 444
Utbildning	12 500
Övrigt	<u>7 236</u>
	126 161
Summa arvoden löner m.m.	697 387

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 2012 har skett med 12 302 600 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har gett ett **underskott på 1 814 667 kronor**.

Styrelsen föreslår att årets **underskott på 1 814 667 kronor** balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	27 369 157
Årets resultat	<u>-1 814 667</u>
	25 554 489
Styrelsen föreslår följande disposition/fördelning:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-8 781 434
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	0
Dispositionsfond (Balanserat resultat saldo efter stämmobeslut)	<u>34 335 923</u>
	25 554 489

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 8 781 434 kr, vilket ger ett saldo för Fonden för yttre underhåll på 37 172 575 kr. Dispositionsfond (Balanserat resultat) får ett saldo på 34 335 923 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	38 191 901	38 494 731
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-25 355 260	-23 747 955
Planerat underhåll		-8 781 434	-2 691 439
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 303 190	-1 250 900
Avskrivningar	Not 3	-4 421 853	-4 440 223
Summa fastighetskostnader		-39 861 737	-32 130 517
Rörelseresultat		-1 669 836	6 364 214
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	331 191	223 709
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-476 022	-670 208
Summa finansiella poster		-144 831	-446 499
Resultat efter finansiella poster		-1 814 667	5 917 715
Inkomstskatt		0	94 969
Årets resultat		-1 814 667	6 012 684

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	69 573 032	73 939 244
Mark och markanläggningar	Not 7	11 861 037	11 861 037
Inventarier	Not 8	151 562	207 203
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	447 631	0
		<u>82 033 262</u>	<u>86 007 484</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	474 732	500
		<u>474 732</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>82 507 994</u>	<u>86 007 984</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		262 556	437 432
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 155 808	6 586 395
Övriga fordringar	Not 11	6 467	6 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 686 186	1 627 556
		<u>8 111 017</u>	<u>8 657 815</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	9 093 012	4 000 000
Kassa och bank	Not 14	89 415	12 898 005
Summa omsättningstillgångar		<u>17 293 443</u>	<u>25 555 820</u>
Summa tillgångar		<u>99 801 437</u>	<u>111 563 804</u>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 861 000	12 861 000
Underhållsfond		45 954 009	44 145 448
		<u>58 815 009</u>	<u>57 006 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 369 157	23 165 034
Årets resultat		-1 814 667	6 012 684
		<u>25 554 489</u>	<u>29 177 718</u>
Summa eget kapital		<u>84 369 498</u>	<u>86 184 165</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 842 000	16 144 600
Leverantörsskulder		4 302 764	2 750 068
Skatteskulder		119 172	99 460
Fond för inre underhåll		0	1 142 538
Övriga skulder	Not 17	1 188 314	73 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 979 689	5 169 779
Summa skulder		<u>15 431 939</u>	<u>25 379 639</u>
Summa eget kapital och skulder		99 801 437	111 563 804
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		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 814 667	5 917 715
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 421 853	4 440 223
Inkomstskatt	0	94 969
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 607 186	10 452 907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 976 801	-4 940 903
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 354 901	973 809
Kassaflöde från löpande verksamhet	-14 715	6 485 813
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-447 631	91 875
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-244 573
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-474 232	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-921 863	-152 698
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-12 302 600	-1 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 302 600	-1 720 000
Årets kassaflöde	-13 239 178	4 613 115
Likvida medel vid årets början	19 484 400	14 871 285
Likvida medel vid årets slut	6 245 222	19 484 400

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	394 600	384 200
Arvode valberedningen	46 200	60 000
Sociala kostnader	81 001	88 646
Sociala kostnader 2005-2007, återbetalning Skatteverket	0	-64 389
Övrigt	16 425	9 424
	<u>538 226</u>	<u>477 881</u>
Revisorer		
Föreningsvald	33 000	30 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	80 981	31 443
Sociala kostnader	25 444	10 194
Utbildning	12 500	10 500
Övrigt	7 236	0
	<u>126 161</u>	<u>52 138</u>
Totalt	<u>697 387</u>	<u>560 018</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	32 963 493	32 960 316
	Hyrer	4 607 628	4 272 253
	Övriga intäkter	1 451 462	2 012 896
	Bruttoomsättning	39 022 583	39 245 465
	Avgifts- och hyresbortfall	-825 762	-746 824
	Hyresförluster	-4 920	-3 910
		38 191 901	38 494 731
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	697 387	560 018
	Fastighetsskötsel och lokalvård	5 204 721	3 840 049
	Reparationer	2 616 528	3 197 464
	El	1 847 933	1 903 576
	Uppvärmning	5 653 577	5 472 358
	Vatten	1 827 047	1 932 310
	Sophämtning	1 224 427	1 238 064
	Fastighetsförsäkring	507 901	324 668
	Kabel-TV	722 610	782 051
	Övriga avgifter	1 362 739	1 374 020
	Förvaltningsarvoden	2 217 620	2 108 877
	Övriga driftskostnader	1 472 770	1 014 499
		25 355 260	23 747 955
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	2 000 000	2 000 000
	Om- och tillbyggnad	2 366 212	2 384 582
	Inventarier	55 641	55 641
		4 421 853	4 440 223
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	14 085	20 554
	Ränteintäkter skattekonto	33	5 793
	Specialinlåning	141 667	10 500
	Övriga ränteintäkter	175 406	186 863
		331 191	223 709
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	476 022	669 998
	Övriga räntekostnader	0	210
		476 022	670 208

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	158 794 553	158 794 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 794 553	158 794 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 855 309	-80 470 727
Årets avskrivningar	-4 366 212	-4 384 582
Utgående avskrivningar	-89 221 521	-84 855 309
Bokfört värde	69 573 032	73 939 244
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	669 130	424 557
Årets investeringar	0	244 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 130	669 130
Ingående avskrivningar	-461 927	-406 286
Årets avskrivningar	-55 641	-55 641
Utgående avskrivningar	-517 568	-461 927
Bokfört värde	151 562	207 203
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	91 875
Årets investeringar	447 631	-91 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 631	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Årets investeringar	474 232	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	474 732	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Täby Fjärrvärme	474 232	0
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 467	6 432
	6 467	6 432

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	ComHem	177 098	177 098			
	Stockholms Brandkontor	129 280	120 472			
	Schneider	22 761	22 288			
	Bredbandsbolaget	325 052	324 806			
	HSB Stockholm	986 581	957 244			
	Ikano Bank	20 432	15 148			
	VMI	423	0			
	Brf Vörten	13 142	0			
	Uppl ränta specialinlåning	11 417	10 500			
		1 686 186	1 627 556			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	7 000 000	4 000 000			
	Placering 12-mån Nordea	2 093 012	0			
		9 093 012	4 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	6 000	1 746			
	Handelsbanken	593	593			
	Swedbank	5 821	6 290			
	Nordea	77 001	12 889 375			
		89 415	12 898 004			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	44 145 448	23 165 034	6 012 684
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 808 561	4 204 123	-6 012 684
	Årets resultat					-1 814 667
	Belopp vid årets slut	12 861 000	0	45 954 009	27 369 157	-1 814 667
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788322085	3,79%	2013-09-18	3 442 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788356176	3,79%	2013-09-18	400 000	400 000
					3 842 000	800 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 042 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					0
Not 17	Övriga skulder					
	Preliminärskatt arvoden				74 036	67 938
	Depositioner				38 206	5 256
	Utbetalning av inre fond, januari				1 076 072	0
					1 188 314	73 194

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	29 259	131 181
Förutbetalda hyror och avgifter	2 287 339	3 215 075
Sociala avgifter	40 240	42 494
Fortum, el	76 047	73 101
Din El	127 165	146 019
Fortum Värme	850 549	699 540
Securitas	5 148	5 062
HSB Stockholm	699 888	117 043
Eko Miljö & Mark	525 593	566 539
Solidlås	0	9 906
Jurist Inkasso	4 813	1 406
Telavox	2 435	2 278
Larm Assistans	69 857	26 145
PA Luftkontroll	0	43 898
Plus Montage	0	64 313
Täby Lås	1 039	373
Röranalys	0	6 450
Plåtkonsult R Svensson	0	6 000
IL Recycling	7 345	7 937
Toshiba	0	18
Dådermann Bygg	0	5 000
Sita	197 669	0
Axlås	7 813	0
Ikea	6 255	0
ADP Alldoor	398 125	0
Hagmans Tak	7 544	0
J A Holmberg El	1 341	0
CemCo	634 225	0
	5 979 689	5 169 778

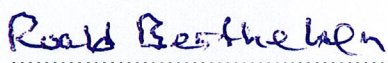
Täby 2013-02-18

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Volten i Täby

Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31



Thomas Gustafsson
Styrelseledamot
Ordförande



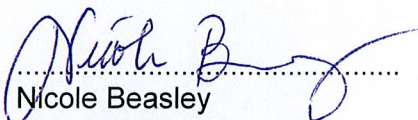
Roald Berthelsen
Styrelseledamot
Vice ordförande



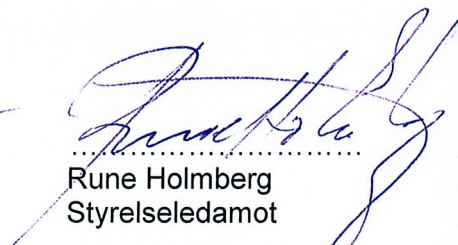
Margareta Gråhn
Styrelseledamot
Sekreterare



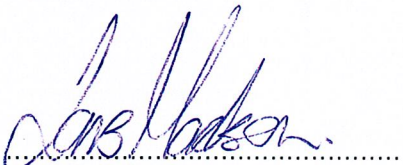
Lennart Andrén
Styrelseledamot



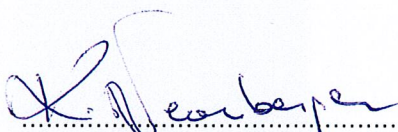
Nicole Beasley
Styrelseledamot



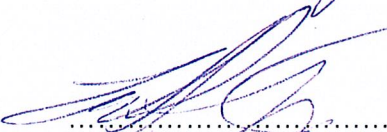
Rune Holmberg
Styrelseledamot



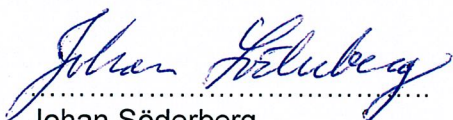
Lars Madsen
Styrelseledamot



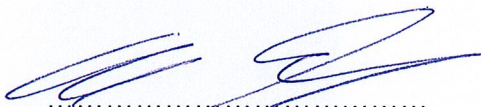
Kenneth Neonberger
Styrelseledamot



Jan Strömqvist
Styrelseledamot



Johan Söderberg
Styrelseledamot

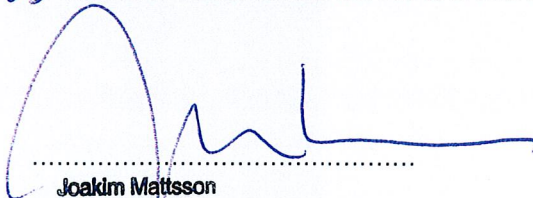


Stefan Younes
Styrelseledamot
HSBs representant

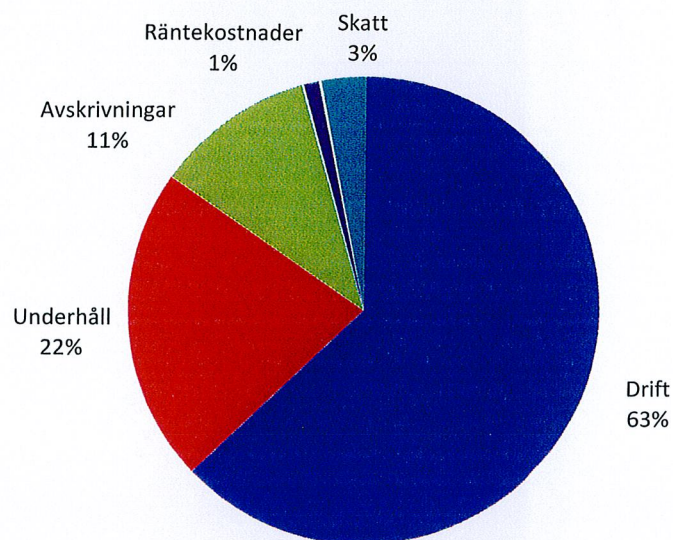
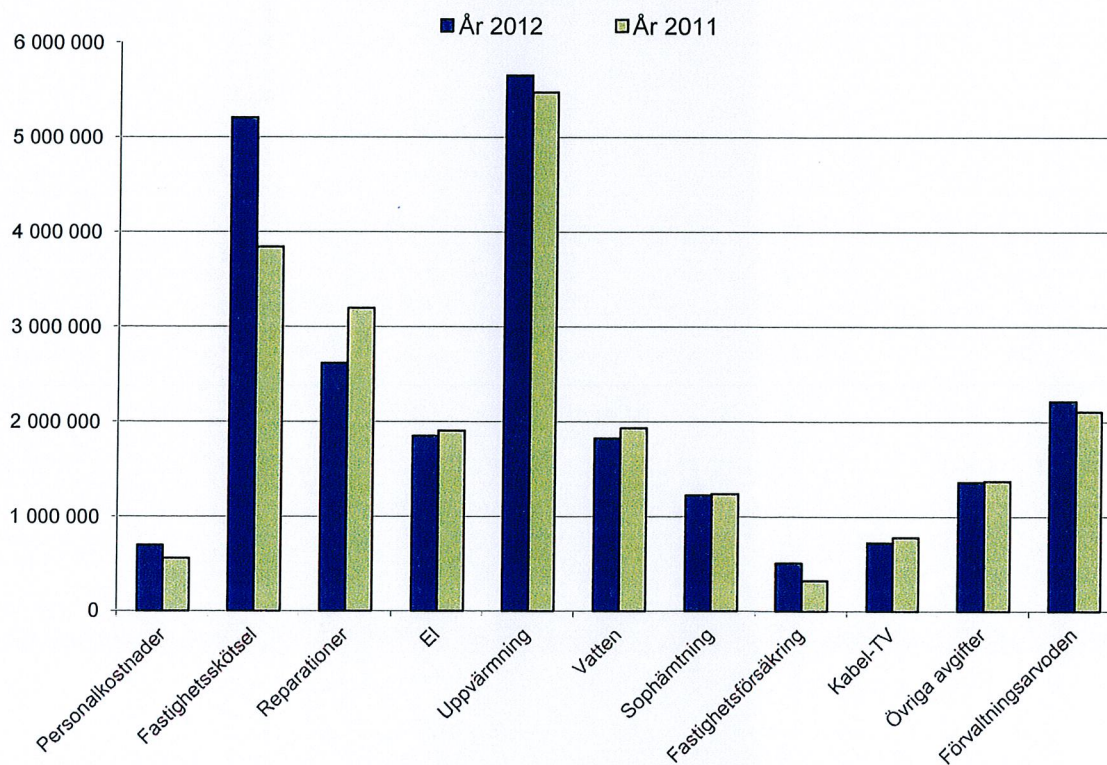
Vår revisionsberättelse har 2013-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning



Patrik Delin
Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby, org.nr. 716000-1066

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

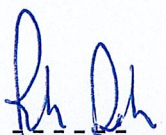
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

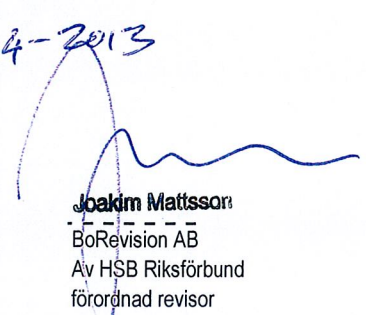
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 8/4-2013


Av föreningen vald
revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor