

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 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

- 1985 Innerrutor utbytta 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 Yttermiljön på våra innergårdar rustades upp
- 2005 Styrning av varmvatten och värme utifrån undercentraler
- 2005-2006 Nytt fläktssystem 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
- 2012 Tilläggsisolering kallvindar
- Dräneringsarbete utfört på gård 1 och 5 mot Rosengården, på gård 5 utsidan mot borte stickgatan och insidan
- Totalrenovering av grovtvättstugan Mv 159 och tvättstugan Mv 21
- Rensning, injustering av ventilationssystemet och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Iordningställande av 2st gästlägenheter klara i början av 2013

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 treårsavtal med ComHem för analog och digital kabel-TV. Avtalet löpte ut den 1 oktober 2013 och nytt 3-årsavtal tecknades att gälla från den 1 februari 2014.

Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har från 2013-01-01 t o m 2013-05-22 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)

Fr o m 2013-05-23 t o m 2013-09-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Gustafsson, styrelseledamot, ordförande
Lars Madsen, styrelseledamot, vice ordförande
Mona Wikman, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Lennart Andrén
Alex Ebrahimi
Rune Holmberg
Mathias Nilsson
Jan Strömqvist
Anna Sundman
Johan Söderberg
Stefan Younes (HSBs representant)

Fr o m 2013-09-16 t o m 2013-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Lars Madsen, styrelseledamot, ordförande
Jan Strömqvist, styrelseledamot, vice ordförande
Mona Wikman, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Lennart Andrén
Alex Ebrahimi (avgick från styrelsen 2013-11-11)
Rune Holmberg
Mathias Nilsson
Anna Sundman
Johan Söderberg
Stefan Younes (HSBs representant)

Förvaltaren Lennart Dahlgren har i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltagit i ordinarie styrelsemöten under 2013 samt varit mottagare av styrelsens beslut för verkställande. Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lennart Andrén, Rune Holmberg, Mathias Nilsson samt Jan Strömqvist.

Firmatecknare

Föreningens firma har under perioden 2013-01-01 t o m 2013-05-22 tecknats av:
Thomas Gustafsson, Roald Berthelsen, Margareta Grahn och Lennart Andrén - två i förening.
Föreningens firma har under perioden fr.o.m. 2013-05-23 t o m 2013-09-16 tecknats av:
Thomas Gustafsson, Lars Madsen, Lennart Andrén och Rune Holmberg.

Föreningens firma har under perioden fr o m 2013-09-16 t o m 2013-12-31 tecknats av:
Lars Madsen, Jan Strömquist, Lennart Andrén och Rune Holmberg.

Revisorer

Av stämman vald revisor Patrik Delin med Åke Thörnblom 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, Peter Glans, Margareta Grahn, Birgitta Görlinge, Rune Holmberg, Marianne
Neonberger, Charlotte Rosén, Ardeshir Sadeghie, Jan Strömquist 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 22 maj 2013. Styrelsen har under året hållit 13 (föregående
år 12) protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft ett arvodesberättigat arbets-
möte och ett budgetmöte under hösten och de olika arbetsgrupperna har haft ett flertal inte
arvodesberättigade sammanträden.

Extrastämma för beslut om fönsterbyten hölls den 17 april på Täby Park Hotell.

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.

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

Ekonomi

Under 2013 har ekonomigruppen främst arbetat med:

- Framtagning, 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
- 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 har för tiden 1/1 – 14/9 varit Thomas Gustafsson och Lennart Andrén och för tiden 15/9 – 31/12 Lennart Andrén, Lars Madsen, Rune Holmberg.

Nya avtal

Avtal har tecknats med Parkeringsservice Svenska AB (parkeringsövervakning), Bredbandsbolaget (broadband och telefoni) och ComHem (TV), alla med avtalstid 3 år. Med HSB Stockholm har avtal om förvaltning tecknats på 2 år.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten

Under hösten påbörjades byte av fönster, med start på gård 1. Bytet kommer att pågå till början av 2015. Detta tillsammans med fortsatt isolering och dränering av husgrunder, upprustning av tvättstugor mm, innebär att avgiftshöjning måste göras.

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 2014 har beslutats. Avgiftshöjning sker preliminärt även 2015-2018 om nuvarande ekonomiska planering håller.

Fastighetsansvariga

- Utrustningen för motorvärmarsystemet byttes i stolparna och programmering av start och sluttider via internet infördes.
- Komplettering av belysningsstolpar på parkeringsytor utfördes.
- Fönsterbyte påbörjades på gård 1.

Ansvariga under året har varit Jan Strömqvist, Rune Holmberg, Lars Madsen, även brandskyddsansvarig för föreningen.

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 2012.
- 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 2013 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 6 november.
- Informationsmöten för nya medlemmar den 10 april och 16 oktober.

Ansvariga har fr.o.m. årsstämman 2013 varit Mona Wikman och Mathias Nilsson. Biträdande redaktör för VoltenNytt är Margareta Grahn. Ardeshir Sadeghieh har under året fortsatt som webbmaster på konsultbasis.

Studieorganisatör

Under januari deltog Jan Strömqvist, Rune Holmberg och Roald Berthelsen i kurs anordnad av BoRevision. Under oktober deltog Mona Wikman, Mathias Nilsson, Anna Sundman, Jan Strömqvist, Rune Holmberg och Lennart Andrén i HSBs grundkurs i styrelsearbete, i Voltens styrelselokal.

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

Miljöansvariga

Fram till stämman bestod gruppen av Roald Berthelsen, Nicole Beasley och Kenneth Neonberger. Från och med stämman 2013 har gruppen inordnats under Fastighetsansvariga.

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. Kontaktperson i styrelsen för gårdsföreningarna är Anna Sundman fr.o.m. årsstämman.

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.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 830 lägenheter, varav 1st 6 rum, 60st 5 rum, 294st 4 rum, 407st 3 rum, 38st 2 rum och 30st 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 2014 - 2018 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)
- Fortsatt 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.

- 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 74 (föregående år 92) lägenheter överlåtits.

Nyckeltal 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013
Nettomsättning (kkkr)	38 605	38 180	38 495	38 192	39 349
Soliditet (Eget kapital/ balansomslutningen)	0,70	0,75	0,77	0,84	0,90
Årsavgift för bostäder/kvm	463	463	463	463	477
Driftkostnad/kvm	333	351	333	356	337
Sophämtning/lgh	1 655	1 388	1 492	1 475	1506
Amorteringar (kkkr)	2 712	5 116	1 720	12 303	800
Årets resultat (kkkr)	6 711	5 055	6 013	- 1 815	6354

Arvoden

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

- Styrelsen:	
Arvode förtroendevalda	409 075
Valberedning	63 000
Löner och andra ersättningar	621
Sociala kostnader	108 680
Utbildning	28 519
	609 895
- Revisorer:	
Föreningsvalda	33 000
- Övriga förtroendevalda/anställda	
Löner och ersättningar	45 027
Sociala kostnader	14 148
Övriga personalkostnader	29 364
	88 539
Summa arvoden löner m.m.	731 433

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter från år 2013 är 968 520 kkr varav markvärdet utgör 394 120 kkr.

Byggnadsvärdet är 574 400 kkr (varav byggnader 554 000 kkr och lokaler 20 400 kkr).

Markvärdet är 394 120 kkr (varav bostäder 391 000 kkr och lokaler 3 120 kkr).

Amortering av lån under 2013 har skett med 800 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har gett ett överskott på 6 354 266 kronor.

Styrelsen föreslår att årets överskott på 6 354 266 kronor balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	34 335 923
Årets resultat	<u>6 354 266</u>
	40 690 190
Styrelsen föreslår följande disposition/fördelning:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-3 434 659
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	0
Dispositionsfond (Balanserat resultat saldo efter stämmobeslut)	<u>44 124 849</u>
	40 690 190

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 3 434 659 kr, vilket ger ett saldo för Fonden för yttre underhåll på 33 737 916 kr. Dispositionsfond (Balanserat resultat) får ett saldo på 44 124 849 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	39 348 656	38 191 901
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-23 969 953	-25 355 260
Planerat underhåll		-3 434 659	-8 781 434
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 239 500	-1 303 190
Avskrivningar	Not 3	-4 421 852	-4 421 853
Summa fastighetskostnader		-33 065 964	-39 861 737
Rörelseresultat		6 282 692	-1 669 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	190 338	331 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-118 763	-476 022
Summa finansiella poster		71 575	-144 831
Årets resultat		6 354 266	-1 814 667

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 65 206 821 69 573 032

Mark och markanläggningar

Not 7 11 861 037 11 861 037

Inventarier

Not 8 95 921 151 562

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 7 931 281 447 631

85 095 060 82 033 262

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 1 192 040 474 732

1 192 040 474 732

Summa anläggningstillgångar

86 287 100 82 507 994

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

302 825 262 556

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 961 647 6 155 808

Övriga fordringar

Not 11 9 208 6 467

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 735 189 1 686 186

9 008 870 8 111 017

Kortfristiga placeringar

Not 13 5 014 866 9 093 012

Kassa och bank

Not 14 87 845 89 415

Summa omsättningstillgångar

14 111 581 17 293 443

Summa tillgångar**100 398 681 99 801 437**

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 861 000	12 861 000
Underhållsfond		37 172 575	45 954 009
		<u>50 033 575</u>	<u>58 815 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 335 923	27 369 157
Årets resultat		6 354 266	-1 814 667
		<u>40 690 190</u>	<u>25 554 489</u>
Summa eget kapital		<u>90 723 765</u>	<u>84 369 498</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 042 000	3 842 000
Leverantörsskulder		1 795 113	4 302 764
Skatteskulder		47 157	119 172
Övriga skulder	Not 17	156 371	1 188 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 634 275	5 979 689
Summa skulder		<u>9 674 916</u>	<u>15 431 939</u>
Summa eget kapital och skulder		100 398 681	99 801 437
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	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 354 266	-1 814 667
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 421 852	4 421 853
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 776 118	2 607 186
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	907 987	116 210
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 957 023	2 354 902
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 727 082	5 078 297
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 483 650	-447 631
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-717 308	-474 232
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 200 958	-921 863
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-12 302 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-12 302 600
Årets kassaflöde	-2 273 876	-8 146 166
Likvida medel vid årets början	15 338 234	23 484 400
Likvida medel vid årets slut	13 064 358	15 338 234

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 planenligt 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 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	409 075	394 600
Arvoden valberedning	63 000	46 200
Löner och andra ersättningar	621	0
Sociala kostnader	108 680	81 001
Utbildning	28 519	16 425
	<u>609 895</u>	<u>538 226</u>
Revisorer		
Föreningsvald	33 000	33 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	45 027	80 981
Sociala kostnader	14 148	25 444
Utbildning	0	12 500
Övriga personalkostnader	29 364	7 236
	<u>88 539</u>	<u>126 161</u>
Totalt	731 433	697 387

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	33 957 189	32 963 493
Hyror	4 656 245	4 607 628
Övriga intäkter	1 538 851	1 451 462
Bruttoomsättning	40 152 285	39 022 583
Avgifts- och hyresbortfall	-802 664	-825 762
Hyresförluster	-965	-4 920
	39 348 656	38 191 901
Not 2 Drift		
Personalkostnader	731 433	697 387
Fastighetsskötsel och lokavård	3 797 222	5 204 721
Reparationer	2 428 878	2 616 528
El	1 790 223	1 847 933
Uppvärmning	5 439 802	5 653 577
Vatten	2 142 010	1 827 047
Sophämtning	1 250 042	1 224 427
Fastighetsförsäkring	516 709	507 901
Kabel-TV	708 507	722 610
Övriga avgifter	1 356 325	1 362 739
Förvaltningsarvoden	2 329 762	2 217 620
Övriga driftskostnader	1 479 040	1 472 770
	23 969 953	25 355 260
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	2 000 000	2 000 000
Om- och tillbyggnad	2 366 211	2 366 212
Inventarier	55 641	55 641
	4 421 852	4 421 853
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 181	14 085
Ränteintäkter skattekonto	403	33
Ränteintäkter HSB specialinlåning	166 358	141 667
Övriga ränteintäkter	17 396	175 406
	190 338	331 191
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	118 463	476 022
Övriga räntekostnader	300	0
	118 763	476 022

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
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	-89 221 521	-84 855 309
Årets avskrivningar	-4 366 211	-4 366 212
Utgående avskrivningar	-93 587 732	-89 221 521
Bokfört värde	65 206 821	69 573 032
Taxeringsvärde		
Byggnader	574 400 000	416 400 000
Mark	394 120 000	195 624 000
	968 520 000	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	669 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 130	669 130
Ingående avskrivningar	-517 568	-461 927
Årets avskrivningar	-55 641	-55 641
Utgående avskrivningar	-573 209	-517 568
Bokfört värde	95 921	151 562
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	447 631	0
Årets investeringar	7 483 650	447 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 931 281	447 631
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	474 732	500
Årets investeringar	717 308	474 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 192 040	474 732
Andel i HSB Stockholm	500	500
Täby Fjärrvärme	1 191 540	474 232
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 636	6 467
Övriga fordringar	1 572	0
	9 208	6 467

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

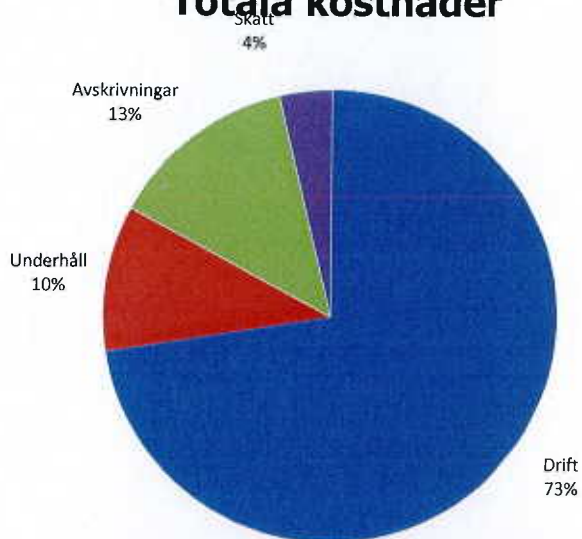
Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	ComHem	202 051	177 098			
	Stockholms Brandkontor	129 280	129 280			
	Schneider	23 575	22 761			
	Bredbandsbolaget	324 806	325 052			
	HSB Stockholm	0	986 581			
	Ikano Bank	20 923	20 432			
	VMI	0	423			
	Brf Vörten	0	13 142			
	Anticimex	24 133	0			
	Dafo	3 646	0			
	Uppl ränta specialinlåning	6 775	11 417			
		735 189	1 686 186			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	5 000 000	7 000 000			
	Placering 12-mån Nordea	14 866	2 093 012			
		5 014 866	9 093 012			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	4 930	6 000			
	Handelsbanken	593	593			
	Swedbank	5 321	5 821			
	Nordea	77 001	77 001			
		87 845	89 415			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	45 954 009	27 369 157	-1 814 667
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-8 781 434	6 966 767	1 814 667
	Årets resultat					6 354 266
	Belopp vid årets slut	12 861 000	0	37 172 575	34 335 923	6 354 266
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788322085	2,52%	Rörligt	3 042 000	400 000
					3 042 000	400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 642 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 042 000
Not 17	Övriga skulder					
	Preliminärskatt arvoden				74 177	74 036
	Depositioner				82 194	38 206
	Utbetalning av inre fond, januari 2013				0	1 076 072
					156 371	1 188 314

**HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby**

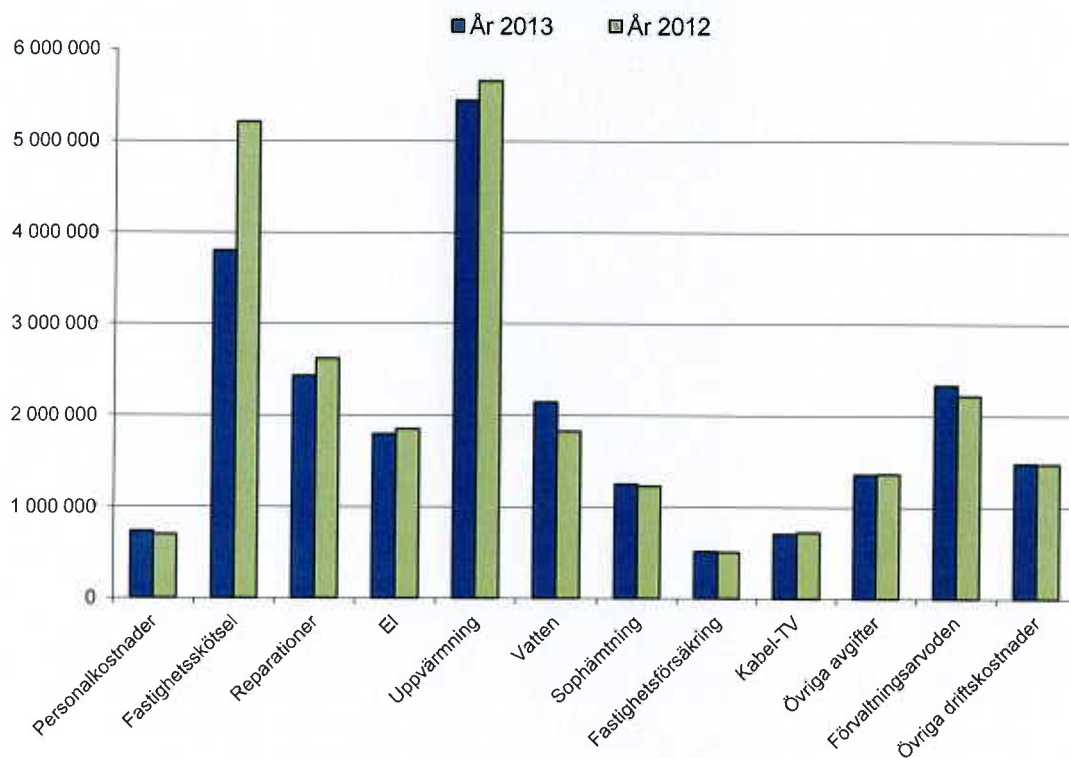
Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	16 422	29 259
Förutbetalda hyror och avgifter	3 178 889	2 287 339
Sociala avgifter	53 018	40 240
Fortum, el	70 207	76 047
Göteborgs Energi	109 445	127 165
Fortum Värme	652 665	850 549
Securitas	1 823	5 148
HSB Stockholm	139 072	699 888
Eko Miljö & Mark	65 268	525 593
Jurist Inkasso	1 219	4 813
Telavox	2 814	2 435
Larm Assistans	13 253	69 857
Täby Lås	0	1 039
IL Recycling	9 499	7 345
Sita	0	197 669
Axlås	0	7 813
Ikea	0	6 255
ADP Alldoor	3 635	398 125
Hagmans Tak	0	7 544
J A Holmberg El	0	1 341
CemCo	0	634 225
Solidlås	9 516	0
BTS Golvfixarn	16 900	0
Anderssons El	23 036	0
Schneider	41 233	0
Rönnö Service	206 397	0
Sonja Linde	6 568	0
Polygon	10 396	0
Den Där Jansson	3 000	0
	4 634 275	5 979 689

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



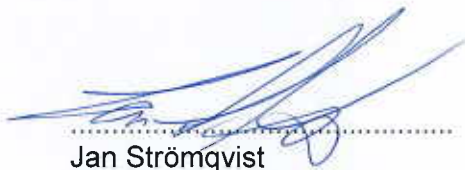
Täby 2013-03-17

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31



Lars Madsen
Styrelseledamot
Ordförande



Jan Strömqvist
Styrelseledamot
Vice ordförande



Mona Wikman
Styrelseledamot
Sekreterare



Lennart Andrén
Styrelseledamot



Rune Holmberg
Styrelseledamot



Mathias Nilsson
Styrelseledamot



Anna Sundman
Styrelseledamot

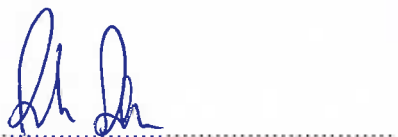


Johan Söderberg
Styrelseledamot

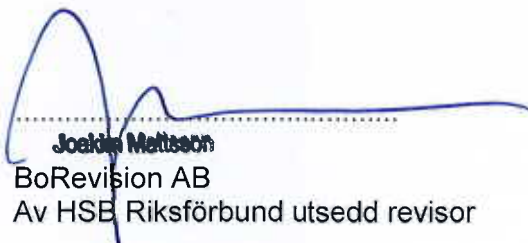


Stefan Younes
Styrelseledamot
HSBs representant

Vår revisionsberättelse har 2014-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning



Patrik Delin
Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2013-12-31 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.

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 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 515 - 2014

Av föreningen vald
revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor