

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Org.nr: 716000-1066

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Volten i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Brf Volten

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

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. Fyra av 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.

- 1995-1999 Nya maskiner i tvättstugorna
- 1998-2000 Fasadrenovering med tilläggsisolering 5 cm genomfördes
- 2002-2003 52 nya garage och 84 carportar, elstolpar på alla P-platser
- 2003-2004 Asfaltering och målning av markeringar
- 2003 Samtliga entréportar byttes och tak monterades ovanför
- 2005-2007 Ytermiljön på våra innergårdar renoverades
- 2005 Styrning av varmvatten och värme utifrån undercentraler
- 2006 Nytt fläktsystem och nya tilluftsventiler
- 2006 Byte av radiatortermostater och injustering av dem
- 2007 Dränering vid huskroppen av långa gård 4 mot stickgatan till gård 5
- 2009 Nytt låssystem med porttelefoner i samtliga portar och källaringångar.
- 2009 Nytt bokningssystem för tvättstugorna
- 2009 Nya balkongtak över portaler och källarnedgångar
- 2009 Ny dränering på gavel vid gård 3
- 2009 Certifiering godkänd av revisorerna
- 2009 Energideklaration genomförd
- 2009 Förbättrad belysning på parkering upphandlad

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

Lägenheterna har uttag för anslutning till Bredbandsbolaget och multimediauttag från Tele2 för digital kabel-TV, internetanslutning och radio. Nytt gruppanslutningsavtal för internet och telefoni har tecknats med Bredbandsbolaget från 1 januari 2010 att gälla under 3 år. Från oktober 2007 tecknades treårigt avtal med Tele2 om analog och digital kabel-TV. Avtalet med Tele2 har sagts upp under hösten 2009.

Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har från 2009-01-01 t o m 2009-05-27 haft följande sammansättning:

Bore Dahlberg, styrelseledamot, ordförande
Roald Berthelsen, styrelseledamot, vice ordförande
Margareta Grahn, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Eva Forshällen
Marie Pålsson
Hans Schyldt
Jan Strömqvist
Åke Thörnblom
Bruno Reinfeldt (HSBs representant)

Suppleanter:

Lennart Andrén
Ardeshir Sadeghieh
Lars Lindström (HSBs representant)

Fr o m 2009-05-28 t o m 2009-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Bore Dahlberg, styrelseledamot, ordförande
Roald Berthelsen, styrelseledamot, vice ordförande
Margareta Grahn, styrelseledamot, sekreterare
Styrelseledamöter:
Lennart Andrén
Eva Forshällen
Marie Pålsson
Jan Strömqvist
Åke Thörnblom
Bruno Reinfeldt (HSBs representant) t o m september 2009
Stefan Younes (HSBs representant) fr o m oktober 2009

Suppleanter:

Björn Gimdalen
Ardeshir Sadeghieh
Lars Lindström (HSBs representant)

Förvaltaren Lennart Dahlgren har i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden deltagit i ordinarie styrelsemöten under 2009 samt mottagare av styrelsens beslut för verkställande.

Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Bore Dahlberg, Marie Pålsson, Jan Strömqvist, Åke Thörnblom, samt suppleanten Ardeshir Sadeghieh.

Firmatecknare

Föreningens firma har under räkenskapsåret tecknats av Bore Dahlberg, Roald Berthelsen, Margareta Grahn och Åke Thörnblom - två i förening.

Revisorer

BoRevision AB. Av stämman vald revisor Jan-Åke Wide och Stefan Håkansson som suppleant.

HSB Stockholms fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Stockholms årsstämma har från 2009-05-28 varit Lennart Andrén, Heimo Auer, Roald Berthelsen, Margareta Grahn, Birgitta Görlinge, Bertil Jönsson, Marie Pålsson, Ardeshir Sadeghieh, Jan Strömqvist och Åke Thörnblom.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Heimo Auer, Marja-Leena Gustavsson, Birgitta Görlinge, Bertil Jönsson och Gabriella Toth Ullerkrans med Heimo Auer som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2009. Styrelsen har under året hållit 12 (föregående år 12) protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft två arvodesberättigade temakvällar och ett budgetmöte under hösten och de olika arbetsgrupperna har haft ett flertal ej arvodesberättigade sammanträden.

Styrelsens arbete

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

Som huvudansvariga i större projekt har följande personer ingått:

Låssystemet – Åke Thörnblom, Jan Strömqvist, Bore Dahlberg och Roald Berthelsen

Certifiering – Bore Dahlberg, Åke Thörnblom, Jan Strömqvist och Marie Pålsson.

Nytt avtal med Bredbandsbolaget – Bore Dahlberg och Roald Berthelsen

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

Ekonomiansvariga

Under 2009 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.
- Fakturagranskning och attestering har utförts av respektive ansvarig i arbetsgrupp i kombination med föreningens ordförande, vice ordförande och sekreterare.
- Fram till årsstämman 2009-05-27 har Bore Dahlberg och Hans Schyldt haft ansvar för gruppen och efter årsstämman Bore Dahlberg och Lennart Andrén.
- Från och med 2009-05-28 har godkännande av betalningar gjorts av Bore Dahlberg, Roald Berthelsen, Lennart Andrén, Eva Forshällen, Margareta Grahn och Åke Thörnblom.
- Avtalsförhandlingar med hyresgäster

Nya avtal

Avtal om underhåll av mark och trädgård har tecknats med Eko Miljö & Mark. Avtalet innebär en ökad service till lägre kostnad.

Omförhandling har genomförts med Bredbandsbolaget beträffande internet och IP-telefoni. Förhandlingen har resulterat i en kraftig sänkning av avgiften fr o m 2010. Avtalet är tecknat på 3 år.

Framtida utveckling för ekonomin inom Brf Volten.

Renovering av stammar är inplanerade från 2012. Förprojektering startar andra halvåret 2011. Stammarna har spolats och filmats under 2006-2007. Efter filmning beslutade styrelsen att på prov renovera ca 8 stammar med en ny metod ("strumpmetoden"). Resultatet av detta förelåg under våren 2008. Stämman den 14 maj 2008 beslutade att stammarna skall renoveras dvs inte bytas. Se verksamhetsplanen.

De fakta vi har idag och de beslut som är fattade, med utgångspunkt i nuvarande underhållsplan, och planerade avsättningar till yttre underhållsfonden som görs, samt fondernas storlek (dispositionsfond samt fond för yttre underhåll) gör att avgiftshöjning inte blir nödvändig under 2010, 2011 och 2012. Eventuell avgiftshöjning sker preliminärt 2013 och 2014 om nuvarande ekonomiska planering håller. Se verksamhetsplanen.

Vi måste dock reservera oss för kostnadsökningar som vi nu inte kan förutse - till exempel att tidigarelägga eller att senarelägga vissa åtgärder - eller om något oförutsett inträffar som kan påverka avgiftens storlek inom perioden.

Fastighetsansvariga

- Styrelsen har i sin uppdaterade underhållsplan beslutat att projektet elrenovering skjuts framåt i tiden.
- Besiktning har gjorts och pågår i stort sett kontinuerligt.
- Slutbesiktning av låssystemet samt uppföljning av felrapportering pågår.

El- och värmeleveransansvariga

- Genomgång av föreningens värmeavtal och värmekostnader
- Granskning och samordning av föreningens avtal för elhandel samt distribution av el
- Kartläggning av mätaranläggningar för eldistribution
- Genomförd energideklaration
- Byte av leverantör för elhandel

Ansvariga har under 2009 varit Marie Pålsson och Lennart Andrén.

Informationsansvariga

- VoltenNytt har under 2009 utkommit med 4 nummer.
- Hemsidan, www.volten.se uppdateras regelbundet.
- Den interna TV-kanalen har upphört.
- För snabb information till medlemmarna mellan utgivningarna av VoltenNytt har hemsidan, anslagstavlor på sophusen och i entréportarna använts.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2009 varit Margareta Grahn, Eva Forshällen och Ardeshir Sadeghieh. Arbetet har fördelats så att M Grahn och E Forshällen ansvarat för VoltenNytt, A Sadeghieh för hemsidan.

Studieorganisatör

Tre styrelseledamöter har deltagit i HSBs introduktionskurs för nya ledamöter, Lennart Andrén, Björn Gimdalen och Jan Strömqvist, vilket är ett krav för en certifierad förening. Eva Forshällen och Margareta Grahn har deltagit i skrivarkurs hos HSB Stockholm.

Studieorganisatör har varit Eva Forshällen.

Miljöansvariga

Gruppen har haft 8 protokollförda möten under 2009

Följande frågor har behandlats:

- Rensning av barnvagns- och cykelrum har påbörjats under hösten 2009 och rengöring sker successivt under våren 2010. Uppsamling av omärkta cyklar i cykelrummen för destruktion har påbörjats. Trapphusen och källargångarna har rensats från saker som inte hör hemma där.
- Översyn av städning av källare, trapphus och tvättstugor har gjorts. En storstädning av samtliga tvättstugor har skett under våren 2009. Åtgärder för uppfräschning av källargångar samt trapphus kommer att vidtas efter genomförd stamrening.
- Dränering vid husgrunderna gård 3 har fortsatt under hösten 2009.
- Tillsammans med Jungs har nödvändiga åtgärder gällande vår yttre miljö protokollförts och genomförts under våren/sommaren 2009.
- Löpande kontroller sker av sop- och grovsophus samt ytermiljö.

Ansvariga har fr o m årsstämman 2009 varit Roald Berthelsen, Eva Forshällen, Björn Gimdalen och Ardeshir Sadeghieh.

Gårdsföreningarna

Inom Volten finns fem gårdsföreningar, varav fyra har redovisat verksamhet under det gångna året. Gård 2 är vilande. 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. Arbetet med planering av förändringar enligt gårdsföreningarnas egna prioriteringar sker löpande med styrelsens arbetsgrupp inom de ekonomiska ramar som styrelsen fastställt i budgeten.

Förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning)

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Stockholm enligt kontrakt. Ett nytt avtal som gäller till och med 2010 tecknades under hösten 2008.

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

Förvaltningskontoret finns på Biblioteksgången 6.

Fastigheterna

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

Den totala ytan är 76 106 kvm, varav lokalyta 4 879 kvm och lägenhetsyta 71 227 kvm.

Besiktning av fastigheterna sker genom regelbunden rondering och rapportering till ansvariga i styrelsen. Fastigheterna är i bra skick.

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

Planerade större underhållsarbeten och investeringar

Under perioden 2010 – 2014 är följande större åtgärder inlagda i underhållsplanen:

Nya balkongtak

Stamreovering

Dränering och isolering av vissa husgrunder

Målning av flagade fönsterbleck och karmar, ca 850 st utifrån

Målning av gemensamma utrymmen, källargångar, med start på gård 1

Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning

Frödens Fönsterputs, Städ & Golvslipning AB har ansvarat för städningen i trapphus och källargångar.

Trädgårdsskötsel, vård av utrustning på innergårdarna och huvuddelen av snöröjningen inklusive skottning och sandning av källartrappor har utförts av Jungs Trädgårdsplanering AB. Kontinuerlig översyn av utemiljön sker i samråd med styrelsen och förvaltningen. Avtalet med Jungs Trädgårdsplanering AB sades upp i november 2008 och entreprenaden upphörde den 31 december 2009.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 830 bostadsrätter har under året 64 (föregående år 85) lägenheter överlåtits.

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften har varit 462 kr/kvm

Arvoden

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

- Styrelsen:	
Arvode förtroendevalda	361 183
Valberedning	46 500
Sociala kostnader	<u>71 281</u>
	478 964
- Revisorer:	
Föreningsvalda	30 000
- Övriga förtroendevalda/anställda	
Löner och ersättningar	22 015
Sociala kostnader	7 137
Utbildning	<u>18 750</u>
	47 902
Summa arvoden löner m.m.	556 866

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter från år 2007 är **574 800 000 kronor** varav markvärdet utgör **201 800 000 kronor**.

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

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

Amortering av lån under 2009 har skett med 2 711 679 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Årets verksamhet har gett ett **överskott på 6 710 546 kronor**.

Styrelsen föreslår att årets **överskott på 6 710 546 kronor** balanseras i ny räkning enligt nedanstående förslag:

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	22 180 991
Årets resultat	<u>6 710 546</u>
	28 891 537

Styrelsen föreslår följande disposition/fördelning:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 878 280
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	6 500 000
Dispositionsfond (Balanserat resultat saldo efter stämmobeslut)	<u>23 269 817</u>
	28 891 537

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 878 280 kr, vilket ger ett saldo för Fonden för yttre underhåll på 33 364 203. Dispositionsfond (Balanserat resultat) får ett saldo på 23 269 817 kr.

Bilaga: Uppdaterad verksamhetsplan enligt Certifiering gjord våren 2009.

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	38 604 903	38 536 967
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-23 734 530	-22 521 197
Planerat underhåll		-878 280	-1 181 637
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 453 760	-1 394 000
Avskrivningar	Not 3	-5 009 189	-5 072 132
Summa fastighetskostnader		-31 075 759	-30 168 966
Rörelseresultat		7 529 144	8 368 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	42 186	265 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-850 073	-1 550 388
Summa finansiella poster		-807 887	-1 285 302
Resultat efter finansiella kostnader		6 721 257	7 082 700
Inkomstskatt		-10 711	-72 644
Årets resultat		6 710 546	7 010 056

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	83 272 574	81 163 983
Mark och markanläggningar	Not 7	<u>11 861 037</u>	<u>11 861 037</u>
		95 133 611	93 025 020
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>95 134 111</u>	<u>93 025 520</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		155 000	190 231
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 287 576	5 020 766
Övriga fordringar	Not 9	103 096	101 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>1 342 602</u>	<u>604 494</u>
		8 888 274	5 917 129
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank	Not 11	2 726 309	625 617
Summa omsättningstillgångar		<u>11 614 583</u>	<u>8 542 746</u>
Summa tillgångar		<u>106 748 694</u>	<u>101 568 266</u>

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 861 000	12 861 000
Underhållsfond		33 364 203	31 545 840
		<u>46 225 203</u>	<u>44 406 840</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 180 991	16 989 298
Årets resultat		6 710 546	7 010 056
		<u>28 891 537</u>	<u>23 999 354</u>
Summa eget kapital		<u>75 116 740</u>	<u>68 406 194</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 980 296	25 691 975
Leverantörsskulder		3 773 018	2 313 907
Skatteskulder		134 625	410 706
Fond för inre underhåll		1 324 340	1 434 161
Övriga skulder	Not 14	66 628	135 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 353 047	3 175 636
Summa skulder		<u>31 631 954</u>	<u>33 162 073</u>
Summa eget kapital och skulder		106 748 694	101 568 266
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		52 493 300	57 671 300
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		100 971 600	100 971 600
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 721 257	7 082 700
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 009 189	5 072 132
Inkomstskatt	-10 711	-72 644
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 719 735	12 082 188
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 295 665	2 798 816
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 181 560	-1 767 192
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 196 960	13 113 811
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 117 780	403 223
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 117 780	403 223
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 711 679	-11 223 901
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 711 679	-11 223 901
Årets kassaflöde	4 367 501	2 293 133
Likvida medel vid årets början	5 646 383	3 353 250
Likvida medel vid årets slut	10 013 884	5 646 383

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 anskaffningsvärdet 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 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. Minimivsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	407 683	398 167
Sociala kostnader	71 281	74 753
	<u>478 964</u>	<u>472 920</u>
Revisorer		
Föreningsvald	30 000	25 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	22 015	27 466
Sociala kostnader	7 137	8 904
Utbildning	18 750	4 438
	<u>47 902</u>	<u>40 808</u>
Totalt	556 866	538 729
<i>Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.</i>		

HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	32 963 335	32 960 315
	Hyrer	4 107 524	4 019 884
	Övriga intäkter	1 995 280	1 950 738
	Bruttoomsättning	39 066 139	38 930 937
	Avgifts- och hyresbortfall	-461 236	-392 432
	Hyresförluster	0	-1 538
		38 604 903	38 536 967
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	556 866	538 729
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 165 482	3 508 352
	Reparationer	2 548 463	2 699 341
	El	2 056 156	1 308 509
	Uppvärmning	5 949 095	5 603 194
	Vatten	2 299 326	2 359 515
	Sophämtning	1 373 616	701 725
	Fastighetsförsäkring	445 833	518 102
	Kabel-TV	759 070	774 874
	Övriga avgifter	1 756 844	1 577 795
	Förvaltningsarvoden	1 985 973	1 666 976
	Övriga driftskostnader	837 806	1 264 085
		23 734 530	22 521 197
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	2 000 000	2 292 846
	Om- och tillbyggnad	3 009 189	2 771 930
	Inventarier	0	7 356
		5 009 189	5 072 132
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	19 784	70 261
	Ränteintäkter skattekonto	1 458	5 631
	Övriga ränteintäkter	20 945	189 194
		42 186	265 086
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	850 073	1 541 803
	Övriga räntekostnader	0	8 585
		850 073	1 550 388

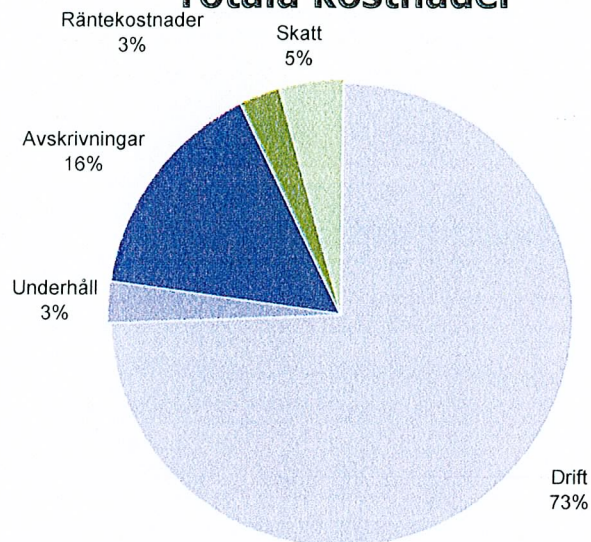
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	151 614 247	151 614 247
Årets investeringar	7 117 780	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 732 027	151 614 247
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 450 264	-65 385 488
Årets avskrivningar	-5 009 189	-5 064 776
Utgående avskrivningar	-75 459 453	-70 450 264
Bokfört värde	83 272 574	81 163 983
Taxeringsvärde		
Byggnader	373 000 000	373 000 000
Mark	201 800 000	201 800 000
	574 800 000	574 800 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	11 861 037	11 861 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 861 037	11 861 037
Bokfört värde	11 861 037	11 861 037
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	103 096	101 638
	103 096	101 638
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredbandsbolaget	387 956	385 613
HSB Stockholm	781 877	58 081
Tele 2	146 910	146 910
Uppl ränteintäkt Nordea	13 890	13 890
Elpa	3 735	0
Office	3 535	0
Larm Assistans	4 013	0
VMI Internet	686	0
	1 342 602	604 494
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 410	4 259
Handelsbanken	593	593
Swedbank	7 231	7 722
Nordea	2 715 075	613 043
	2 726 309	625 617

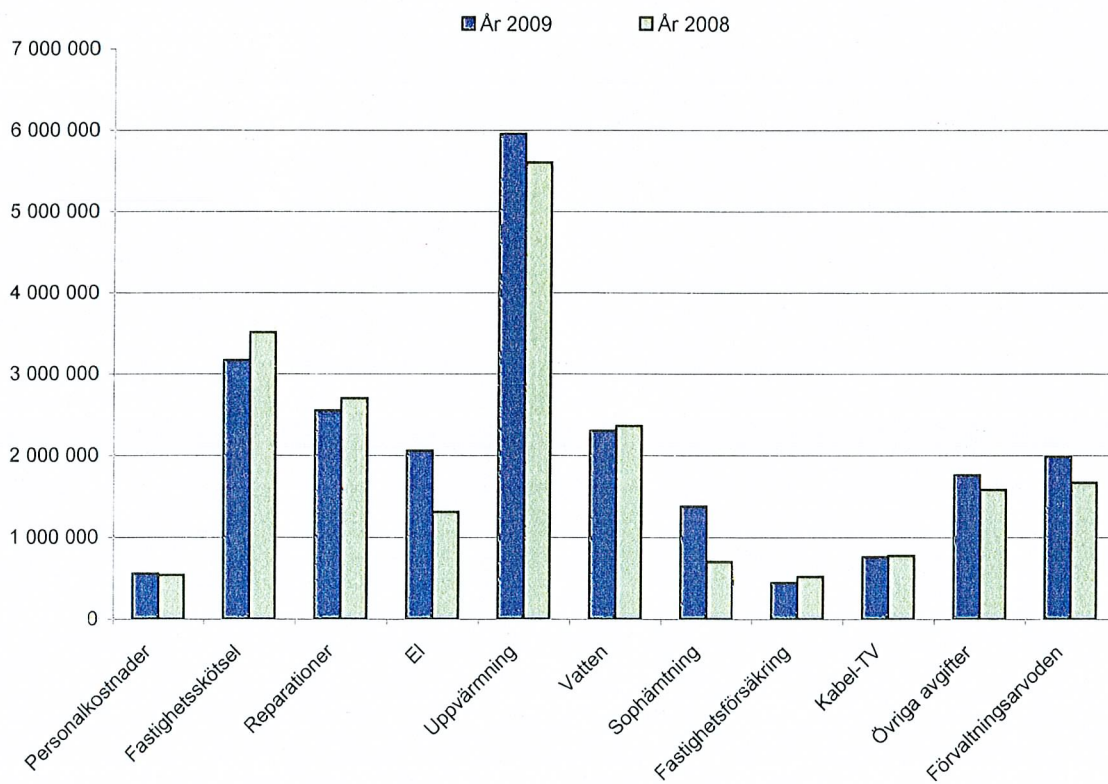
HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Noter		2009-12-31			2008-12-31	
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 861 000	0	31 545 840	16 989 298	7 010 056
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 818 363	5 191 693	-7 010 056
	Årets resultat					6 710 546
	Belopp vid årets slut	12 861 000	0	33 364 203	22 180 991	6 710 546
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788322085	3,79%	2013-09-18	4 642 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788356176	3,79%	2013-09-18	1 600 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788536921	1,01%	2010-01-22	13 112 600	0
	Stadshypotek	88436	4,82%	2010-10-30	3 625 696	115 715
					22 980 296	915 715
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 064 581
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 401 721
Not 14	Övriga kortfristiga skulder					
	Preliminärskatt arvoden				66 628	60 363
	Depositioner				0	75 325
					66 628	135 688
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				80 855	89 919
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 203 868	3 053 933
	Sociala avgifter				31 659	31 784
	Uppl kostnad				36 665	1
					3 353 047	3 175 637

Totala kostnader



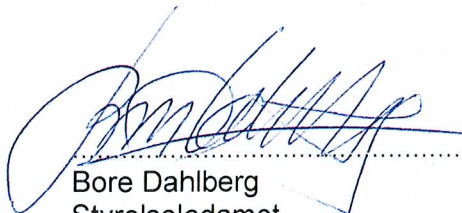
Fördelning driftkostnader



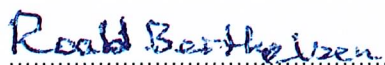
Täby 2010-03-19

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Volten i Täby

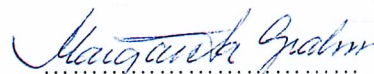
Redovisning av föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31



Bore Dahlberg
Styrelseledamot
Ordförande



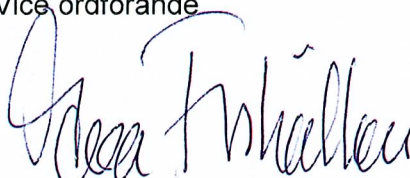
Roald Berthelsen
Styrelseledamot
Vice ordförande



Margareta Grahm
Styrelseledamot
Sekreterare



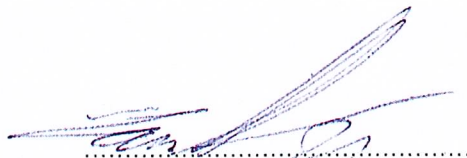
Lennart Andrén
Styrelseledamot



Eva Forshällen
Styrelseledamot



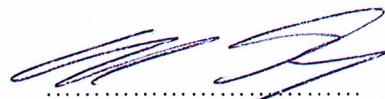
Marie Pålsson
Styrelseledamot



Jan Strömquist
Styrelseledamot

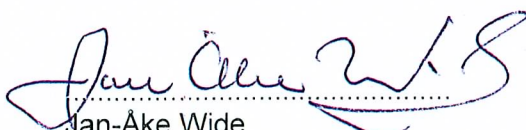


Åke Thörnblom
Styrelseledamot

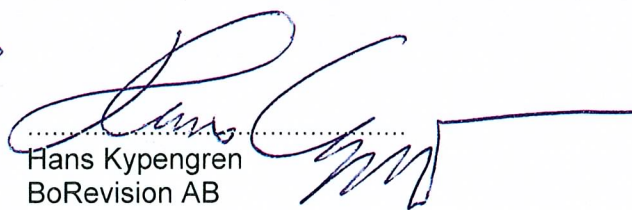


Stefan Youpes
Styrelseledamot
HSBs representant

Vår revisionsberättelse har 10-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning



Jan-Åke Wide
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Volten i Täby

Organisationsnummer 716000-1066

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Volten i Täby för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

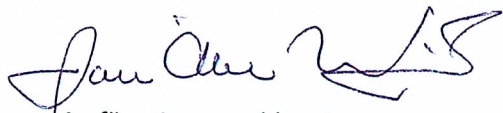
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Täby den 8 april 2010



Av föreningen vald revisor
Jan-Åke Wide



BoRevision AB Hans Kypengren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor